

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 793-23/18

o obvyklé ceně nemovitosti č.e. 143, dle LV 343, určené pro rodinnou rekreaci na pozemku st. p. č. 950 - zastavěná plocha a pozemkových parcel p. č. 951, 1015/4, 1015/6, 1015/7 - trvalý travní porost a p.č. 1311/2 - ostatní plocha, k.ú. Povrly, obec Povrly, okres Ústí nad Labem

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 Vaněček Bohumil, Mgr., nar. 30.3.1965, bytem Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4 - Krč

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 5. 6. 2018 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 16. 6. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti č.e. 143, dle LV 343, určené pro rodinnou rekreaci na pozemku st. p. č. 950 - zastavěná plocha a pozemkových parcel p. č. 951, 1015/4, 1015/6, 1015/7 - trvalý travní porost a p.č. 1311/2 - ostatní plocha, k.ú. Povrly, obec Povrly, okres Ústí nad Labem

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Chata č. ev. 143
Adresa předmětu ocenění: Povrly 143
403 32 Povrly
LV: 343
Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Povrly
Katastrální území: Povrly
Počet obyvatel: 2 220

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 066,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena staveb. $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{559,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Z důvodu absence kontaktu na dlužníka byla prohlídka provedena distančně dne 5. 6. 2018.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, ze dne 16. 5. 2018,
- snímek katastrální mapy k.ú. Povrly, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace exteriéru
- informace poskytnuté dlužníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby a pozemku: Mgr. Bohumil Vaněček, Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Mgr. Jitka Vaněčková, SNP 2382/18, 400 11 Ústí nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Nebyl poskytnut kontakt na dlužníka, prohlídka nemovitosti byla provedena pouze z exteriéru objektu. Jde o objekt určený pro rodinnou rekreaci - chatu č.e. 143, v k.ú. Povrly, obec Povrly. Chata je ve spoluvlastnickém podílu dvou vlastníků, přičemž každý vlastník vlastní jednu polovinu. Pan Mgr. Vaněček Bohumil, který je vlastníkem 1/2 nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 343 získal na základě Souhlasného práva o vzniku práva ze zákona o podílovém spoluvlastnictví ze dne 15.8.2008, Z-13151/2008-510. Nemovitost se nachází v původním rozsahu.

7. Celkový popis nemovité věci

Rekreační objekt č.e. 143 je situován na severním okraji obce Povrly nedaleko přehrady a koupaliště. Pozemek je svažitý, jihovýchodně orientovaný, nepravidelného půdorysu sestávajícího z pěti na sebe navazujících pozemků. Pozemek je situován v rekreační oblasti, přístupný je z místní zpevněné prašné komunikace, napojen je na elektřinu a sezónní vodu, odkanalizování je provedeno do septiku. Stáří nemovitosti cca 40 roků.

V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Občanská vybavenost obce je minimální. Vzdálenost obce cca 10 km do centra Ústí nad Labem.

Stáří rekreační chaty cca 40 roků. Chata má zděnou podezdívku, obytné přízemí je srubové konstrukce, krytina střechy živičné šablony, dřevěná okna a dveře. Dle sdělení spoluvlastníka má chata obytnou část s kuchyňkou a sociálním zařízením, vytápění krbovými kamny, napojení na elektřinu, sezónní vodu a odkanalizování je provedeno do septiku. K chatě vedou venkovní předložené schody, na pozemku jsou vysazeny okrasné dřeviny.

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 prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 porovnávacím způsobem pro porovnání rekreační chaty, neboť je v současné době na realitním trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

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. 143 a příslušné pozemky

Stáří rekreační chaty cca 40 roků. Chata má zděnou podezdívku v celé ploše podzemního podlaží, obytné přízemí je srubové konstrukce, střecha sedlová o mírném sklonu, krytina střechy živičné šablony, dřevěná okna bez okenic, dřevěné dveře. Dle dostupných informací má chata obytnou část s kuchyňským koutem, pokoje a sociální zařízení, vytápění krbovými kamny, napojení na elektřinu, sezónní vodu a odkanalizování je provedeno do septiku. Chata standardního vybavení i údržby. K chatě vedou venkovní předložené schody, na pozemku jsou vysazeny okrasné dřeviny.

Rekreační chata - porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	Užití Pl. m ²	Pl. Poz. m ²	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m ² UP (po korekci vel pozemku)	koef stavu	koef vybavení	návrh srovnatel ceny Kč	pozn
Povrly	30	428	699 000	594 150	28 158	1,000	1,100	1 084 096	1*)
Povrly	25	547	690 000	586 500	30 152	1,000	1,000	1 055 320	2*)
Povrly	30	422	399 000	339 150	19 798	1,000	1,100	762 236	3*)
Povrly	14	397	699 000	594 150	61 889	1,050	1,050	2 388 153	4*)
Povrly	40	437	530 000	450 500	17 370	1,100	1,000	668 745	5*)
průměr	27,8	446	603 400	512 890	31 474			1 191 710	

Stavební pozemek									
cena	za	1m ²	cca	700					
Porovnávaná nemovitost									
Povrly	35	786					1,000	1 191 710	

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

1*) samostatně stojící chata, dřevěná, postavená na pilotech, elektřina, udržovaná zahrada, není napojena na vodu, ani není možnost napojení, chata obsahuje vstup, obývací část, která je napojena na kuchyni, nad obývací částí je ložnice, kachlový sporák, kolna na zahradní nářadí, altán, bazén, skleník, spousty jehličnatých okrasných dřevin

2*) rekreační chata 2+1, přízemní, podsklepená, 2 ložnice, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, okna i dveře dřevěné, vytápění zajištěno kamny na tuhá paliva nebo el. přímotopem, ohřev vody el. bojlerem, vodovod, odkanalizování septik, zahrada o rozloze 522 m², parkování je možné na pozemku

3*) dřevěná chata se zděným přístavkem, vchází se přes menší chodbu, obývací pokoj, ložnice, malá kuchyňka, z části podsklepeno, chemické WC, voda celoroční nedaleko chaty cca 30m, možnost napojení hadicí, odpad do trativodu, okna i dveře dřevěné, okenice, kamna na tuhá paliva, střecha z vlnitého eternitu, parkování je možné nad chatou, nebo lze úpravou pozemku vjíždět přímo k chatě, majitel v případě zájmu zanechá nábytek a vybavení pro zahradu

4*) chata v zahrádkářské kolonii v osobním vlastnictví, podsklepená rekreační chata 1+1, o zastavěné ploše 16 m², s terasou a venkovním posezením pod pergolou, v přízemí obývací prostor, v prvním patře ložnice, chata zateplená, suché WC, voda sezónní, (užitková z blízkého potoku), není zaveden el. proud, ale je možnost připojení, přípojný bod je na hranici pozemku, cca 10 m od chaty, udržovaná zahrada o velikosti 381 m²

5*) samostatně stojící chata, před chatou veranda, vstup přes menší chodbu, obývací pokoj, ložnice, malá kuchyňka, vedle které je kout na umyvadlo a vedle menší samostatné WC, veškeré vybavení chaty je součástí prodeje, částečně podsklepeno, zahradní nábytek, různé nářadí, voda sezónní je ze studánky nedaleko chaty, odpad je do trativodu, okna i dveře dřevěné, okenice, krbová kamna na tuhá paliva, střecha chaty je lepenka parkování pod chatou cca 80m, ve velmi dobrém stavu

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Povrly obchodují obdobné nemovitosti rodinné rekreace - chaty. Obdobných nemovitostí pro porovnání bylo vybráno pět. Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 604 tis. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 513 tis. Kč, přičemž průměrná užitná plocha chat činí cca 28 m², průměrná plocha pozemku je 446 m². Posuzovaná chata má o cca čtvrtinu větší užitnou plochu než je průměrná, oceňovaný pozemek je o cca dvě třetiny větší než průměrný. Byla zjišťována cena pozemků v dané lokalitě. Stavební pozemky v obci se pohybují okolo tisíce Kč za m². Jde však o zasítované pozemky určené k trvalému bydlení. Pozemky pro rekreaci, napojené pouze na elektřinu či vodu se pohybují okolo 700 Kč/m². Cena za jednotku užitné plochy je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková

cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 31,5 tis. Kč. Koeficientem stavu a vybavení je pak korigováno zvláštní vybavení např. pergola, skleník, atp., koeficientem stavu nemovitosti pak stavebně technický stav, morální i faktické opotřebení, zda jde o původní stav či nemovitost po rekonstrukci, atp. Porovnávány nemovitosti jsou upraveny na srovnatelnou úroveň. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů, a to cca 1 192 tis. Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňovaných nemovitostí (velikosti, situování, stavebně technickému stavu, dalším objektům, přístupu, napojení na sítě, atp.), je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 343, k.ú. Povrly, navržena cena na úrovni zjištěné průměrné srovnatelné ceny, tj. po zaokrouhlení

1 192 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 343

Vlastníci stavby a pozemku: Mgr. Bohumil Vaněček, Antala Staška 2059/80b, 140 00 Praha 4, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Mgr. Jitka Vaněčková, SNP 2382/18, 400 11 Ústí nad Labem, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Obvyklá cena nemovitostí na LV 343, objektu rodinné rekreace - chaty č.e. 143 a příslušných pozemků, bude upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, $k = 0,8$. **Hodnota nemovitosti po úpravě koeficientem spoluvlastnictví činí po zaokrouhlení 954 000 Kč.**

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků dle LV 343:

- | | | |
|-----|---------------------------------|--------------|
| 1 . | Mgr. Bohumil Vaněček, podíl 1/2 | 477 000,- Kč |
| 2 . | Mgr. Jitka Vaněčková, podíl 1/2 | 477 000,- Kč |

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

na podíl ve výši 1/2 majetku zapsaného na LV 343 - nemovitosti č.e. 143, určené pro rodinnou rekreaci na pozemku st. p. č. 950 - zastavěná plocha a pozemkových parcel p. č. 951, 1015/4, 1015/6, 1015/7 - trvalý travní porost a p.č. 1311/2 - ostatní plocha, k.ú. Povrly, obec Povrly, okres Ústí nad Labem

uvaleno Zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 954 000 Kč

slovy: Devětsetpadesátčtyřtisíc Kč

Vlastnický podíl Mgr. Bohumila Vaněčka ve výši 1/2 činí 477 000 Kč

Slovy: Čtyřístasedmdesátsedmtisíc Kč

V Praze 16. 6. 2018

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Povrly, LV - 343
- kopie katastrální mapy k.ú. Povrly, 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. 793-23/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 793-23/18.