

631 ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3121-1.25/19

DODATEK č. 1

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 4 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 8 prcho k.ú. Smiradice a další pozemkové parcely vedené na LV 79 pro k.ú. Smiradice, na LV 79 pro k.ú. Sousedovice, obec Sousedovice a na LV 105 pro k.ú. a obec Kraselov, okres Strakonice

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník Marie Kunešová
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 4 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 8 pro k.ú. Smiradice a další pozemkové parcely vedené na LV 79 pro k.ú. Smiradice, na LV 79 pro k.ú. Sousedovice, obec Sousedovice a na LV 105 pro k.ú. a obec Kraselov okres Strakonice 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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 7.9.2019 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 4 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 8 pro k.ú. Smiradice a další pozemkové parcely vedené na LV 79 pro k.ú. Smiradice, na LV 79 pro k.ú. Sousedovice, obec Sousedovice a na LV 105 pro k.ú. a obec Kraselov, okres Strakonice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 4 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 8 v k.ú. Smiradice a další pozemkové parcely vedené na LV 79 pro k.ú. Smiradice, na LV 79 pro k.ú. Sousedovice, obec Sousedovice a na LV105 pro k.ú. a obec Kraselov, okres Strakonice
Adresa předmětu ocenění:	Smiradice 4 386 01 Sousedovice, Kraselov
LV:	79, 79, 105
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Sousedovice
Katastrální území:	Smiradice
Počet obyvatel:	293

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.9.2019 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z KN KÚ Strakonice ze dne 31.7.2019 pro k.ú. Smiradice LV 79, pro k.ú. Sousedovice LV 79 a pro k.ú. Kraselov LV 105 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Smiradice, Sousedovice a Kraselov v lokalitě oceňovaných nemovitých věcí v M 1:1000 a 1:2000
- prohlídka rodinného domu čp. 4, pozemkových parcel a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace rodinného domu čp. 4, příslušenství a lokalit položení pozemkových parcel
- individuální výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 4
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pro nemovité věci na LV 79 pro k.ú. Smiradice a Sousedovice:

[redacted]	1/2
Marie Kunešová, r.č. [redacted]	1/2

Pro nemovité věci na LV 105 pro k.ú. Kraselov:

[redacted]	3/4
Marie Kunešová	1/3

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 4 včetně pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 8 včetně příslušenství a dalších pozemkových parcel neužívaných v jednom funkčním vcelku s rodinným domem čp. 4 a pozemkovou parcelou zastavěné plochy p.č. St. 8 předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp.4, pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St.8, příslušenství a venkovních úprav. Ostatní pozemkové parcely neužívané v jednom funkčním celku s rodinným domem čp. 4 a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 8 byly určeny dle katastrální mapy jen lokalizovaně v plenéru. Insolvenční dlužník Marie Kunešová v nemovité věci bydlí spolu s druhým podílovým spoluvlastníkem a jeho rodinou. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce a zpřístupnil nemovitou věc k prohlídce a zaměření. Výše uvedená nemovitá věc tedy je užívána ke svému určenému účelu. Stáří rodinného domu není doloženo žádnými podklady, dle informací insolvenčního dlužníka a spoluvlastníka je rodinný dům součástí původní výstavby obce z druhé poloviny 19. století. Rodinný dům byl několikrát stavebně upravován - nadezdění zadního štítu cihelným zdivem, přístavba u zadní stěny domu obsahující místnosti kuchyně, skladu a spíže, rozšíření předního pokoje stěnou za použití zdiva z cihel a nepálených plynosilikátových tvárníc.... Stáří rodinného domu lze tedy pomocně určit na cca 120 - 130 let. V průběhu životnosti byly na rodinném domě provedeny zásahy ve výměně střešní krytiny, výměn oken na dřevěná zdvojená a dvojí, v kuchyni plastové. Dále byly osazeny hladké bílé dveře do ocel. zárubní a vstupní dveře palubkové s průhledem. Vše cca před 40- 50 lety. Vybavenost rodinného domu není žádná. Soc. zařízení chybí v plném rozsahu, místnost kuchyně není vybavena běžným kuch. nábytkem jen ele. sporák a lednice. Stavebně technický stav rodinného domu je vyjádřen individuálním výpočtem koef. vybavení viz. příloha, je velmi podstandardní a morálně zastaralý na hranici možnosti užívání. Obsahem rodinného domu jsou bytová jednotka o třech obytných místnostech, vstupní předsíň, prostoru pro kuchyň bez vybavení, prostoru pro koupelnu bez vybavení /užíván jako sklad/. Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví na základě dvou Usnesení soudu o dědictví v roce 1989.

Rodinný dům je možno napojit jen na ele. proud vč. motorového. Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu místností a prostor rodinného domu laserovým měřidlem. Celkově rodinný dům vykazuje stavební poruchy, které do určité míry však dovolují jeho užívání, nejzávažnější je stav střešní krytiny a konstrukce krovu vykazující nerovnosti na střešních plochách, stav nebo absence klempířských konstrukcí, stav venkovních omítek. Údržba rodinného domu není dlouhodobě prováděna, viz. fotodokumentace.

Bylo zjištěno, že pozemková parcela zast. plochy p.č. St. 8 tvoří s rodinným domem čp. 4 a příslušenstvím na nádvoří 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 i interiéru rodinného domu, příslušenství, pozemků /jen lokality /viz. příloha/. Další pozemkové parcely na všech listech vlastnictví ve vlastním a dvou sousedních k.ú. /Sousedovice, Kraselov jsou pozemkové parcely orné půdy, neplodné plochy v jednu pozemkovém celku položeném východně od Smiradic pod okresní silnicí vedoucí do Sousedovic v nivě vodního toku potoka. Další skupina pozemkových parcel je položena severně nad obcí na vyvýšeném návrší, jde o pozemkové parcely ostatní plochy neplodné, a trvalého travního porostu. Jedna z těchto pozemkových parcel zemědělské půdy /je určen kód BPEJ/ je stále vedena ve zjednodušené evidenci Pozemkového katastru. Všechny tyto pozemkové parcely umístěné mimo zastavěnou část obce nejsou přístupné po vlastních přístupových cestách.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům čp. 4 vč. příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy je umístěn prakticky ve středu obce pod hrází rybníka a v blízkosti návsi /kostel/.

V obci nejsou vybudovány žádné inž. sítě. Nemovitá věc rodinného domu je postavena jako samostatná v neuspořádané zástavbě centra obce/osady/. Ze dvou stran nemovitá věc sousedí s rodinnými nemovitostmi, západně rybník, východně náves s kaplí.

Na ploše pozemku jsou provedeny jen minimálně venkovní úpravy. Před domem na dvorku kamenná přírodní dlažba s opěrnou kamennou zídou, dva nástupní betonové schody.

Před domem avšak částečně i na cizím pozemku je postavena zděná kolna s pultovou střechou s taškovou krytinou, klempířský žlab a svod. Vnější hladká vápenná omítka, vnitřní štuková omítka, bez dveří, okna dřevěná s rozbitými skly, podlaha. Vedlejší stavba není řádně užívána a je částečně i staticky narušená.

Nemovitá věc rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena jako už bylo ve středu obce /osady/ pod rybníkem v obci a na návsi. V blízkém okolí nemovité věci není zabezpečena žádná infrastruktura, základní a vyšší pak v obcích Sousedovice, Kraselov a v blízkém bývalém okresním městě Strakonice. Obec napojena na okolí po úzké okresní silnici. V okolí obce jen obce místního významu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 4

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku o třech obytných místnostech bez sociální vybavenosti a kuchyně. Před rodinným domem postavena zděná kolna částečně na cizím pozemku. Rodinný dům je postaven jako samostatný v nesourodé individuální výstavbě rodinných domů centra obce. .

Rodinný dům je zděný o tl. 60 cm, není podsklepen, jen přízemní. Půdorys rodinného domu je v základu jednoduchý obdélník s ukoseným štítem k návsi kde je umístěn sklad otopu. U zadní strany domu přístavba kuchyně /skladu/ a dvou malých místností, tato přístavba stojí také na cizím pozemku. Zastřešení domu je sedlovou střechou, krytina tašková pálená drážková, zadní přístavba se střechou sedlovou nad kuchyní s taškami a pultovými střechami nad postranními místnostmi pultovou s deskovou vlnitou krytinou eternitovou. Klempířské konstrukce střechy - žlabů a svodů, okenní parapety na domě osazeny. Venkovní omítky domu hladké s vápenným nátěrem prakticky jen na dvorní fasádě, ostatní omítky velmi opadané nebo chybějící. Vstupní dveře do domu hladké palubkové s průhledem.

Dům je tedy zděný o tl. cca 60 cm z kamenného a cihelného zdiva, stropy rovné polospalné dřevěné trámové s omítkou, schody v domě nejsou. Okna domu v obytných místnostech dvojí, zdvojená dřevěná, okno v kuchyni plastové. Vnitřní dveře hladké do ocel. zárubní pokud jsou osazena křídla. V domě běžné štukové omítky. Podlahy v domě betonové, dlažby koberce, v předsíni teracová

dlažba. Vybavení domu není zajištěno, v prostoru kuchyně ele. sporák. Vytápění rodinného domu je je jedněmi kamny na TP. Napojení domu na inž. síť jen elektro vč. motorového.

Celkově je dům ve stavebně i morálně podstandardním technickém stavu a je na hranici užitelnosti pro bydlení. Insolvenční dlužník tam pobývá spolu s rodinou druhého podílového spoluvlastníka.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha rodinného domu byla zjištěna zaměřením jednotlivých místností a prostor laserovým měřidlem.

Výpočet:

přízemí:

- vstupní zádveří a chodba	2,23 m ²
- kuchyně	10,00 m ²
- koupelna/sklad/	5,09 m ²
- pokoj	16,37 m ²
- pokoj	21,23 m ²
- pokoj	20,47 m ²

Užitná plocha vstupu zádveří- chodby se krátí koef. 0,500.

celkem	75,39 m ²
--------	----------------------

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 4

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 60 - do 133 m² užitné plochy původní výstavby. Ve obci Smiradice /Sousedovice/ nebyly shledány 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
Katovice	120	1 840	15 333	678
Němčice	100	600	6 000	449
Čestice -				
Doubravice	133	1 205	9 060	514
Modlešovice	60	490	8 167	60
Volenice	100	1 490	14 900	1 269
Předslavice	60	769	12 817	285

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,490 mil do 1,840 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
11.046,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

75,39 m² * 11.046,- Kč/m² = 832.758,- Kč.

Vedlejší stavby

- zděná kolna

z důvodu stavebně technického stavu a řádného neužívání a položení i na cizím pozemku odborným odhadem
5.000,- Kč

Stavby celkem 837.758,- Kč

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomocí 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 provozuschopné a obchodovatelné. 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 přiloženého v příloze ve výši 0,599. Potom:

837.758,- Kč * 0,599 = 501.817,- Kč

Pozemek

Vedle pozemkové parcely zastavěné plochy jež je užívána v jednotném funkčním celku s rodinným domem čp. 4 jsou ve vlastnictví insolvenčního dlužníka i pozemkové parcely umístěné mimo zastavitelné území obce Smiradice a dále v k.ú. Sousedovice a Kraselov /popis viz. dříve/.

I ocenění těchto pozemků je provedeno porovnáním na základě cenové statistiky v daném místě/ okolí/ a čase. Z těchto informací jsou pak určeny obvyklé ceny jednotlivých druhů pozemků. Pro:

- orná půda 45,- Kč/m²
- trvalý travní porost 42,- Kč/m²
- vodní plocha 25,- Kč/m²
- ostatní plocha neplodná 25,- Kč/m²

Výpočet a výměry:

- pozemkové parcely v k.ú. Smiradice na LV 79 /mimo pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St.8/:

ostatní plocha neplodná p.č. 21

325 m² * 25,- Kč = 8.125,- Kč

orná půda p.č. 87/4

121 m² * 45,- Kč/m² = 5.445,- Kč

orná půda p.č. 302

8 m ² * 45,- Kč/m ² =	360,- Kč
pozemkové parcely v k.ú. Smiradice	13.930,- Kč
- pozemkové parcely v k.ú. Sousedovice na LV 79	
trvalý travní porost p.č. 128/1	
473 m ² * 42,- Kč/m ² =	19.866,- Kč
vodní plocha p.č. 128/2	
58 m ² * 25,- Kč/m ² =	1.450,- Kč
pozemkové parcely v k.ú. Sousedovice	21.316,- Kč
- pozemkové parcely v k.ú. Kraselov na LV 105	
trvalý travní porost p.č. 1229	
568 m ² * 42,- Kč/m ² =	23.856,- Kč
trvalý travní porost p.č. 1230	
6.740 m ² * 42,- Kč/m ² =	283.080,- Kč
trvalý travní porost p.č. 1232	
209 m ² * 42,- Kč/m ² =	8.778,- Kč
pozemková parcela ve zjednodušené evidenci PK p.č. 1239	
7.107 m ² * 45,- Kč/m ² =	319.815,- Kč
pozemky v k.ú. Kraselov	635.529,- Kč
pozemky celkem mimo zastavitelné plochy k.ú. Smiradice /a mimo pozemkové parcely zastavěné plochy a nádvoří p.č. St. 8/	670.775,- Kč
nemovitá věc celkem	1,172.592,- 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. sítě, 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%/. Potom:

$$1,172.592,- \text{ Kč} * 1,0 - 0,15 = 996.703,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena celkem	<u>996.703,- Kč</u>
---------------------	----------------------------

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Marie Kunešová je podílovým spoluvlastníkem ideální 1/2 oceňovaných nemovitých věcí rodinného domu čp. 4 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 8 a dalších pozemkových parcel vedených na LV 79 pro k.ú. Smiradice a LV 79 pro k.ú. Sousedovice.

Dále je insolvenční dlužník podílovým spoluvlastníkem ideální 1/4 pozemkových parcel vedených na LV 105 pro k.ú. Kraselov.

Jelikož předmětem ocenění jsou jen ideální spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, které nepředstavují majoritní spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, bude se obvyklá cena z tohoto důvodu tržně optimalizovat. Dle empirických zkušeností na trhu s nemovitými věcmi a dle vyjádření realitních makléřů se pro ideální spoluvlastnické podíly určují tržní koeficienty následovně:

- pro ideální 1/2 0,900
- pro ideální 1/4 0650

Potom:

- obvyklá cena ideální 1/2 nemovitých věcí v k.ú. Smiradice a Sousedovice:

stavby: 501.817,- Kč

pozemky: 35.246,- Kč

celkem 573.063,- Kč

Tržní optimalizace:

573.063,- Kč * 0,850 * 1/2 * 0,900 = 205.427,- Kč

- obvyklá cena ideální 1/4 nemovitých věcí v k.ú. Kraselov

pozemky: 635.529,- Kč

Tržní optimalizace:

635.529,- Kč * 0,850 * 1/4 * 0,650 = 87.782,- Kč

Obvyklá cena ideální 1/2 spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech v k.ú. Smiradice a v k.ú. Sousedovice a ideální 1/4 spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech v k.ú. Kraselov je

293.209,- Kč

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovitých věcech rodinného domu čp. 4 atd. v k.ú. Smiradice a k.ú. Sousedovice vedených na obou LV 79 a o nemovitých věcech vedených na LV 105 pro k.ú. Kraselov, okres Strakonice bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovité věci uvalena četná exekuční řízení v různém stádiu. 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 ideálního podílu 1/2 nemovitých věcí rodinného domu čp. 4 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 8 a dalších pozemkových parcel v k.ú. Smiradice a k.ú. Sousedovice vedených na obou LV 79 a obvyklá cena ideálního podílu 1/4 na pozemkových parcelách v k.ú. Kraselov vedených na LV 105 okres Strakonice byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

293.209,- Kč.

tj. slovy: dvěstědevadesáttřítisícdevět korun českých

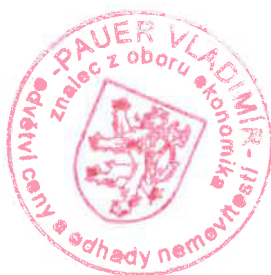
E. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednatele posudku je uvedeno vyčíslení ideálních podílů spoluvlastnictví insolvenčního dlužníka Marie Kunešové na oceňované nemovité věci.

Pro k.ú. Kraselov na LV 105 - id. 1/4	87.782,- Kč
Pro k.ú. Smiradice na LV 79 - id. 1/2	197.274,- Kč
Pro k.ú. Sousedovice na LV 79 - id. 1/2	8.153,- Kč
Celkem za oceňovanou nemovitou věc	293.209,- Kč

V Praze 25.10.2019

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



F. 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. 3121-1.25/19 DODATEK č.1 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3121-1.25/19 DODATEK č.1.

25.10.19

