

Dodatek č. 1 ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 590-15-16

o „aktualizaci“ ceny obvyklé :

a) „rodinný dům“:

- pozemku p. č. 1540, jehož součástí je stavba č.p.170 – rodinný dům
- pozemku p.č. 1535/2, ostatní plocha
- pozemku p.č.1538, zahrada
- pozemku p.č. 1539, zahrada
- pozemku p.č. 1541/2, zahrada

b) „pozemek“ :

- pozemku p.č. 1541/3,orná půda

vše v katastrálním území a obci Lázně Bohdaneč, nemovité věci zapsané na LV č. 2138

Objednavatel znaleckého posudku:

JUDr. Ilona Dorková
Advokátka, Insolvenční správkyň
Jindřišská 1441
53002, Pardubice

Účel dodatku č. 1 znaleckého posudku:

Aktualizace stanovené **ceny obvyklé** nemovitých věcí pro potřeby objednatele (insolvenční řízení zn.KSPA56INS/5235/2016)

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. a č. 53/2016 Sb., **podle stavu ke dni 8.8. 2016 dodatek č. 1 ke znaleckému posudku vypracoval:**

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III.
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 2 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních, výtisk č. 1 a č. 2. Výtisk č. 3 je uložen v archivu znalce.

V Chrudimi 17.8.2016

výtisk č. 3

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol – „aktualizace“ ceny obvyklé:

a) „rodinný dům“:

- pozemku p. č. 1540, jehož součástí je stavba č.p.170 – rodinný dům
- pozemku p.č. 1535/2, ostatní plocha
- pozemku p.č.1538, zahrada
- pozemku p.č. 1539, zahrada
- pozemku p.č. 1541/2, zahrada

b) „pozemek“ :

- pozemku p.č. 1541/3,orná půda

vše v katastrálním území a obci Lázně Bohdaneč, nemovité věci zapsané na LV č. 2138

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena se vyjadřuje hodnotou věci a určí se porovnáním."

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům čp. 170
Adresa předmětu ocenění: Lázně Bohdaneč
533 41 Lázně Bohdaneč
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Lázně Bohdaneč
Katastrální území: Lázně Bohdaneč
Počet obyvatel: 3 435

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 400,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Katastrální území lázeňských míst typu B a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdiček	II	0,90
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 - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00

O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, II 0,98
služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní)
služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\ 017,00\ Kč/m^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.8. 2016.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Zdeněk Papoušek, Hájovna 170, 533 41 Lázně Bohdaneč, vlastnictví:
výhradní

Vlastník pozemku: Zdeněk Papoušek, Hájovna 170, 533 41 Lázně Bohdaneč, vlastnictví:
výhradní

5. Podklady pro vypracování dodatku č. 1 ke znaleckého posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 2138 pro kat. území a obec Lázně Bohdaneč, okres Pardubice, LV vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, katastrální pracoviště Pardubice

- snímek mapy katastru nemovitostí vyhotovený z online přístupu ČÚZK

- skutečnosti zjištěné při místním šetření za použití fotograf. Přístroje Nikon

- konzultace se soudními znalci a realitními makléři.

Použité předpisy, literatura a další podklady:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná stavebně-právní dokumentace, znalec vycházel ze skutečností zjištěných při osobní prohlídce.

7. Celkový popis nemovité věci

Nemovité věci se nachází cca 2 km severozápadně od města Lázně Bohdaneč, v části zvané „Hájovna“. Jihozápadní stranu předmětné nemovitosti lemuje silnice první třídy č. 36 ve směru „Lázně Bohdaneč – Chlumec nad Cidlinou“. Ostatní strany nemovitosti obléhá lesní porost, jedná se o samotu. V širším okolí obce se nenachází žádná železniční trať, nejbližší zastávka BUS je v obci Bukovka (cca 2 km) a v Lázních Bohdaneč (cca 3 km). Veškerá občanská vybavenost v obci Lázně Bohdaneč.

Předmětem ocenění je rodinný dům (včetně venkovních úprav), pozemky, studna, trvalé porosty. Z původní vedlejší stavby zůstaly po „vyhoření“ jen zbytky obvodového zdiva – nutná demolice.

Popis objektů

„rodinný dům“

Znalec osobní prohlídkou zjistil, že u oceňovaného domu došlo ke změně – dům ke dni zpracování dodatku č. 1 byl *po zásahu požáru*. Byla poškozena (zničena krytina), krovová soustava z části vyhořelá, z částí zasažena požárem (ohořelé trámy), stropní konstrukce sice byla z větší části

nedotčena, ale větší množství vody pravděpodobně narušilo její statiku a funkčnost. Obvodové zdivo sice nebylo požárem znatelně zasaženo, ale bez střešní konstrukce bude povětrnostními vlivy postupně znehodnocováno.

Z výše uvedeného, není v aktualizaci posudku počítáno s cenou „vlastní stavby“ domu, ale do celkové ceny obvyklé je započítána jen hodnota pozemku. S cenou za případnou demolici není kalkulováno, vzhledem ke skutečnosti, že náklady na demolici je možné hradit zpeněžením demolovaného materiálu (suť apod.).

8. Předpoklady pro vypracování ocenění

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s „Předmětem“ ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Veškeré informace o „Předmětu“ ocenění byly převzaty od zástupců objednatele ocenění a vlastníka nemovitostí. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů předložených objednatelem a vlastníkem. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účely objednatele – viz účel znaleckého posudku, v případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek o ceně obvyklé je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování a to vzhledem k možným odchylkám v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto ocenění, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Cena obvyklá uvedená v závěru posudku se může (i zásadně) lišit o ceny sjednané.

9. Obsah dodatku č. 1 znaleckého posudku

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a zjištěných cen.

B3. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny

Změna oproti zpracovanému znaleckému posudku :

- u výpočtu dle cenového předpisu, je celková cena ponížena o cenu rodinného domu :
upravená cena: **575.740,- Kč**
- u porovnávacího způsobu, je kalkulováno s cenou za 1m² pozemku ve výši 300,-Kč:
upravená cena : 1.939m² x 300,- Kč = **581.700,- Kč**

Faktory pozitivně ovlivňující cenu:

- velikost a tvar pozemků
- využití dle ÚPO
- poloha - blízkost krajského města,

Faktory negativně ovlivňující cenu:

- blízkost frekventované silnice (hluk)
- není možné napojení na veškeré inženýrské sítě
- dům po zásahu požáru – neobyvatelný

Stavebně právní stav

Ke stavebnímu stavu oceňované nemovité věci byla objednatelům předložena stavebně technická dokumentace. Ke všem omezením vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), zahájení exekuce, zástavní právo exekutorské, zástavní právo smluvní), nebylo ve stanovení obvyklé ceny přihlíženo. Tato skutečnost nebyla ani zohledněna v závěrečném odhadu obvyklé ceny. Prodejem v exekučním řízení všechna omezení vlastnického práva zaniknou.

Z uvedené rekapitulace je patrné:

Tržní hodnotu obecně nejlépe vystihuje hodnota stanovená porovnávací metodou, shrnující zkušenosti s obvyklou obchodovatelností obdobného majetku v regionu. V daném případě bylo provedeno nepřímé porovnání a to ve výši.

cena zjištěná (dle cenového předpisu)

- a) **575.740,-Kč**
- b) **1.132.400,-Kč**

cena porovnávacím (srovnávacím) způsobem

- a) **581.700,-Kč**
- b) **720.000,-Kč**

Po porovnání jednotlivých hodnot, zvážení všech aspektů, pozitivních a negativních faktorů a převážně s ohledem na polohu nemovitostí a technický stav, byla navržena obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství ve výši:

- a) „rodinný dům“ **580.000,-Kč**
- b) „pozemek“ **700.000,-Kč**

C. Odborný odhad - cena obvyklá

a) „rodinný dům“:

- pozemku p.č. 1540, jehož součástí je stavba č.p.170 – rodinný dům
- pozemku p.č. 1535/2, ostatní plocha
- pozemku p.č.1538, zahrada
- pozemku p.č.1539, zahrada

b) „pozemek“ :

- pozemku p.č. 1541/3,orná půda

vše v katastrálním území a obci Lázně Bohdaneč, nemovité věci zapsané na LV č. 2138

a) „rodinný dům“:

c e n a o b v y k l á

580.000,- Kč

=====
slovy: (pět set osmdesát tisíc korun českých)

b) „pozemek“:

c e n a o b v y k l á

700.000,- Kč

=====
slovy: (sedm set tisíc korun českých)

Na realitním trhu je obvyklé, že se vrůstající výměrou pozemku klesá cena za 1m2. Z toho důvodů byla provedena „korekce“ jednotlivých cen nemovitých věcí , pro případ prodeje jako celku – a to ve výši 85% z celkových cen: 700.000 Kč +580.000 Kč = 1.280.000,- Kč

1.280.000,- Kč x 0,85 = 1.088.000,- Kč

c e n a o b v y k l á

1.090.000,- Kč

=====
slovy: (jeden milion devadesát tisíc korun českých)

V Chrudimi 17.8.2016

Ing. František Průša
Víta Nejedlého 632
537 01 Chrudim III
telefon: 604 635 555
e-mail: frantisek.prusa@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.3.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. dubna 2000, č. j. Spr. 2630/ 99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací odhady nemovitostí.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 590-15-16 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace

2 x

FOTODOKUMENTACE



FOTODOKUMENTACE

