

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4219-418/2015

O ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.55/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 138 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.172 v obci Vikýřovice, ulice Petrovská, včetně příslušenství a pozemku p.č.56, zahrada, o velikosti 826 m², vše zapsáno na LV č.724 pro k.ú.Vikýřovice



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, Paní JUDr. Ilona Dorková
Jindřišská 1441
53002 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

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., podle stavu ke dni 11.12.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 11.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.55/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 138 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.172 v obci Vikýřovice, ulice Petrovská, včetně příslušenství a pozemku p.č.56, zahrada, o velikosti 826 m², vše zapsáno na LV č.724 pro k.ú.Vikýřovice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Petrovská 172
788 13 Vikýřovice
Kraj: Olomoucký
Okres: Šumperk
Obec: Vikýřovice
Katastrální území: Vikýřovice
Počet obyvatel: 2 360

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (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 - Základní vybavenost (obchod a	III	0,95

zdravotní středisko a škola)

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 723,60 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.12.2015 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.724 pro k.ú.Vikýřovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Josef Kristýnek, Petrovská 639, 788 13 Vikýřovice, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Martina Kristýnková, Petrovská 172, 788 13 Vikýřovice, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Josef Kristýnek, Petrovská 639, 788 13 Vikýřovice, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

Martina Kristýnková, Petrovská 172, 788 13 Vikýřovice, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění jsou odhadnuty dle vnějšího stavebně technického provedení. Rozměry byly odhadnuty dle mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je řadový krajní rodinný dům, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný. Má sedlovou střechu, krytina je plechová, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou úplné. Okna jsou dřevěná špaletová, fasáda je břizolitová. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, PVC a kobereců. Schody jsou s kamenným obkladem. V domě jsou dva byty. WC jsou splachovací, koupelny s vanami a umyvadly. Kuchyně jsou s linkami a sporáky. Vytápění je ústřední se dvěma kotly, jeden plynový, druhý na pevná paliva. Teplá voda je z boileru. Stav domu je podprůměrný, potřebné jsou menší opravy, např.fasády. Dům je pravděpodobně napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba a porosty. Přístup k nemovitosti je přes pozemek p.č.3/1, zajištěný věcným břemenem. Ve funkčním celku pod jedním oplocením s oceňovaným rodinným domem se nachází pozemky p.č.3/1, 3/2 a 3/3, přičemž na pozemku p.č.3/2 se nachází objekt dalšího rodinného domu č.p.639.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \mathbf{I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenční	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - velmi negativně působí skutečnost, že ve funkčním celku pod jedním oplocením se nacházejí pozemky a další rodinný dům ve vlastnictví jiného vlastníka	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,600}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,060$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,600 * 0,970 * 1,060 = 0,617$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	723,60	0,617		446,46	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	55/1	138,00	446,46	61 611,48
§ 4 odst. 1	zahradka	56	826,00	446,46	368 775,96
Stavební pozemky - celkem			964,00	m ²	430 387,44

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 772,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	138,00 m ²
2.NP:	=	138,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	138,00 m ²	2,60 m
2.NP:	138,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	138,0*5,2	=	717,60 m ³
zastřešení:	138,0*1,6/2	=	110,40 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	828,00 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	138,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	276,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 50 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = \mathbf{0,746}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej v insolvenci	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - velmi negativně působí skutečnost, že ve funkčním celku pod jedním oplocením se nacházejí pozemky a další rodinný dům ve vlastnictví jiného vlastníka	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu	IV	1,00

záplav

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,600}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,060}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,772,- \text{ Kč/m}^3 * 0,746 = 1\,321,91 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 828,00 \text{ m}^3 * 1\,321,91 \text{ Kč/m}^3 * 0,600 * 1,060 = 696\,128,38 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **696 128,38 Kč**

Cena staveb celkem = **696 128,38 Kč**

Pozemky - celkem + **430 387,44 Kč**

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena = **1 126 515,82 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 1 126 515,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 126 515,80 Kč

Celkem 1 126 515,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 126 515,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 1 126 515,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 126 515,80 Kč

Celkem 1 126 515,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 126 515,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 126 520,- Kč

slovy: Jedenmilionjednostodvacetšesttisícpětsetdvacet Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 1.200.000,- Kč - IT credit, s.r.o., Pernerova 494/48, Praha 8, Karlín, 186 02, Zástavní právo exekutorské k podílu 1/2 k pohledávce ve výši 61.158,04 s příslušenstvím - AB 4 B.V., id.č.34186049, Strawinskylaan 933, 1077XX Amsterdam, Nizozemsko, Zástavní právo exekutorské k podílu 1/2 k pohledávce ve výši 64.346,97 Kč s příslušenstvím - ESSOX s.r.o., Senovážné náměstí 231/7, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, Zástavní právo smluvní k podílu 1/2 k pohledávce ve výši 950.000,- Kč - David Jiří, nám. Míru 137/9, 78701 Šumperk, Zástavní právo smluvní k podílu 1/2 k pohledávce ve výši 340.000,- Kč a veškerých budoucích pohledávek do celkové výše 506.600,- Kč - PROMET REAL s.r.o., 28. října 3138/41, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, Zahájení exekuce 103EX-53503/2014-7 ze dne 5.11.2014 související Exekuční příkaz k prodeji podílu 1/2 nemovitosti 103EX-53503/2014-10 ze dne 3.12.2014, Zahájení exekuce 103EX-62731/2014-7 ze dne 7.1.2015 související Exekuční příkaz k prodeji podílu 1/2 nemovitosti 103EX-62731/2014-11 ze dne 9.1.2015, Zahájení exekuce 067EX-3223/2015-6 ze dne 1.4.2015. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

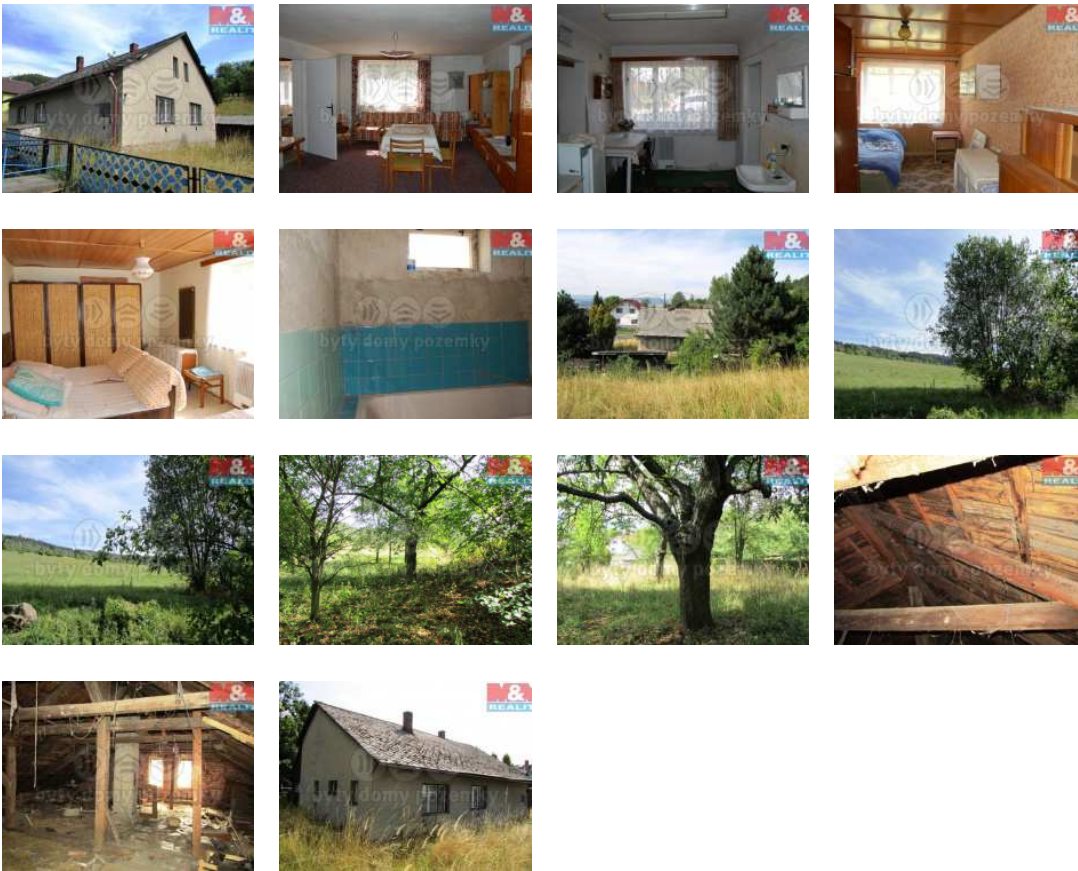
Oprávnění:

Věcné břemeno přístupu a příjezdu přes pozemek p.č.3/1. Toto oprávnění je zohledněno při stanovení obvyklé ceny.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



K prodeji samostatně stojící rodinný dvougenerační dům v Bratrušově, se dvěmi bytovými jednotkami 2+1 a 3+1. Jedná se o udržovaný dům po částečné rekonstrukci s celkovou výměrou pozemku 890m². Dispozice domu: v přízemí 2+1, koupelna, WC a spižárna, v 1. patře 3+1, koupelna, Wc a vchod na prostornou půdu. Vytápění domu zajišťuje kotel na tuhá paliva. Ve dvoře se nachází garáž s dílnou. Dům je v dobrém technickém stavu, vhodný k okamžitému nastěhování. Požadovaná cena 1 500 000 Kč za nemovitost, včetně právního servisu.



Rodinný dům 3+1 v dobře dostupné klidné části obce Nový Malín. V přízemí kuchyň, obývací místnost, dva pokoje a koupelna. K domu náleží prostorná zahrada. Požadovaná cena 802 000 Kč za nemovitost, včetně provize.





Prodej rodinného domu v obci Petrov nad Desnou. V 1. NP je zádveří s chodbou, kuchyně, 2 pokoje, koupelna a WC. Ve 2. NP se nachází pokoj, prostorná chodba a 2 půdní prostory. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, topení na tuhá paliva. Možnost napojení na plyn (na hranici pozemku). Pozemek činí 1037 m², na zahradě se nachází kůlna. Klidná lokalita v zástavbě rodinných domů. Požadovaná cena 1 100 000 Kč za nemovitost, včetně provize.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.190.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 10.000,- Kč

Negativně na obvyklou cenu působí prodej podílu a také skutečnost, že ve funkčním celku pod jedním oplocením se nacházejí pozemky a další rodinný dům ve vlastnictví jiného vlastníka

Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 nemovitosti stanovují na 400.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

V Tršicích 11.12.2015

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.18.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4219-418/2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 724 ze dne 22.9.2015	5
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	3

Fotodokumentace



Mapa oblasti



