

ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 4073/53/2019 - dodatek č. 1 - přepočet na cenovou úroveň po
1.8.2019**

O obvyklé hodnotě zastavěné plochy a nádvoří č. parc. 30 jejíž součástí je stavba rodinného domu
čp. 51 a zahrada v obci a katastrálním území Deštná.



Objednatel znaleckého posudku:

Insolvency Project, v.o.s. IČ: 288 60 993
Bieblova 1110/1b
500 03 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

stanovení obvyklé hodnoty za účelem zpeněžení
nemovitosti insolvenčním správcem k
insolvenčnímu řízení č.j. KSBR 27 INS
15247/2018

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 6.10.2019 znalecký posudek vypracoval:

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává v ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 6.10.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé hodnoty zastavěné plochy a nádvoří č. parc. 30 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 51 a zahrada v obci a katastrálním území Deštná na základě objednávky Dagmar Špínové ze dne 16.1.2019 k insolvenčnímu řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 30 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 51 a zahrada č. parc. 75/2

Adresa předmětu ocenění: Deštná 51
679 61 Deštná

LV: 384

Kraj: Jihomoravský

Okres: Blansko

Obec: Deštná

Katastrální území: Deštná

Počet obyvatel: 230

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 001,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
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, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 230,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.1.2019 za přítomnosti paní Popovych.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, KP Boskovice LV č. 384

Snímek pozemkové mapy k.ú. Deštná

Mapa širšího okolí Deštné

Místní šetření uskutečněné znalcem

Informace poskytnuté paní Popovych

Porovnatelná nemovitost nabízená na realitním trhu

Objednáno dne 16.1.2019 Dagmar Špínovou

Objednán přepočít Ing. Denisou Němcovou dne 27.9.2019 na cenovou úroveň po 1.8.2019

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 384

Michala Popovyč, bytem Deštná čp. 51

k 1/2 z celku

MCP Michala Popovyč a Vasyl Popovych, oba bytem Deštná čp. 51

k 1/2 z celku

Omezení vlastnických práv dle oddílu C platných LV č. 384 ze dne 17.12.2018

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitost znalec navštívil dne 30.1.2019, tato mu byla zpřístupněna paní Popovyč. Znalci bylo umožněno zaměření, pořízení fotodokumentace a prohlídka stavby, dále mu byly poskytnuty relevantní informace potřebné k ocenění nemovitosti.

Ocenění je vypracováno s obecně platnými předpoklady, stanovení obvyklé ceny není upraveno žádným předpisem kromě zákona č. 151/1997 Sb. § 2 odstavec 1, ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklá hodnota nemovitostí je stanovena s ohledem na polohu, možnosti přístupu, využití nemovitosti a v neposlední řadě dle stavu nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi. Obvyklá hodnota je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika nemovitosti a obce:

Rodinný dům se nachází v obci Deštná, která s počtem obyvatel 230 patří mezi malé obce na poměry ČR. Obec nemá vybudovanou prakticky žádnou občanskou infrastrukturu kromě MŠ a ZŠ 1 - 5. Z inženýrských sítí je vybudován elektrický proud, veřejný vodovod, kanalizace a plyn, ČOV není vybudována. Obec je napojena pouze na autobusovou dopravu místního typu. Dojezdové vzdálenosti k rozšířené infrastruktuře v ostatních obcích je do deseti kilometrů.

Samotný objekt se nachází v centru obce, byl vybudován více jak před 100 lety. Je přístupný po zpevněné komunikaci místního typu a na pozemky jsou zavedeny všechny vybudované sítě v obci.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří bylo konstatováno, že není dostatek souměřitelných nemovitostí na realitním trhu v daném místě a čase stejného typu. Vybrané nemovitosti slouží pouze pro orientaci znalce ke stanovení porovnání.

Dále je použit platný právní předpis pro další porovnání.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění

9. Obsah znaleckého posudku

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 30 a zahrada č. parc. 75/2
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp. 51

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
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 - negativní vlivy se neprojevují	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,040$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,936$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,040$$

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 30 a zahrada č. parc. 75/2

1.1. pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří a zahrada, která tvoří se stavební parcelou jeden funkční celek v obci a katastrálním území Deštná. Zastavěná plocha a nádvoří je částečně zastavěna stavbou rodinného domu čp. 51 s příslušenstvím. Přístup na pozemky je ze zpevněných komunikací místního typu. V dané lokalitě je vybudován veřejný vodovod, kanalizace, elektrická síť a plyn. Pozemky se nacházejí v centru obce, rezidenční zástavbě. Negativní vlivy se neprojevují.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,040 = 1,040$$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	230,-	1,040		239,20	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	30	438	239,20	104 769,60
§ 4 odst. 1	zahrada	75/2	184	239,20	44 012,80
Stavební pozemky - celkem			622		148 782,40

1.2. Rodinný dům čp. 51

Rodinný dům postavený na základových pasech s nefunkčními izolacemi proti zemní vlhkosti. Stavba je částečně podsklepena, bez vybudovaného podkroví. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné z mišéného cihelného a kamenného zdiva na tl více jak 45 cm. Stropní konstrukce jsou nad suterénem klenbové, nad přízemím stropy trámové s podbitím a záklopem. Zastřešení je provedeno kombinací valbového a sedlového krovu. Krov je dřevěný vázaný pokrytý taškovou krytinou. Klempířské prvky provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Hromosvod není provedený. Venkovní omítky vápenné hladké opatřené nátěrem v soklové části jsou poškozené vzlínající vlhkostí. Vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady lázni a kuchyni. Okna osazena plastová v roce 2008. Dveře osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklení, vrata do

garáže dvoukřídlová. Podlahové konstrukce v suterénu z betonové mazaniny, schodiště do suterénu betonové. Podlahové konstrukce v přízemí v kombinaci keramických dlažeb, parket, PVC a betonových potěrů. Rozvody vody, kanalizace, plynu a elektro rozvodů jsou ve standardním provedení a rozsahu. Vytápění je ústřední s radiátorovými články Korado a kotlem na pevná paliva. Ohřev TUV je zajištěn boilerem. Zařizovací předměty jsou ve standardním provedení a rozsahu. Plyn je zaveden pouze do kuchyně ke sporáku. Schody do půdního prostoru jsou dřevěné ze skladu paliva. Dům byl postupně opravován od devadesátých let, vzhledem k užívání a vztlínající vlhkosti vyžaduje zásadní opravu.

Stavba obsahuje: suterén - schodiště, dva sklady, přízemí - vstupní chodbu, chodbu, kuchyň, 4 pokoje, lázeň s WC, spíž skládek, chodbu a z venkovní strany je přístupná garáž, kotelná se skladem paliva a schodištěm do půdního prostoru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihomoravský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1990
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 855,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	9,70*5,00	=	48,50 m ²
přízemí:	15,90*9,70+11,10*6,89	=	230,71 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	48,50 m ²	1,80 m
přízemí:	230,71 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

suterén:	48,50*2,10	=	101,85 m ³
přízemí:	230,71*3,00	=	692,13 m ³
půdní prostor a střešní konstrukce:	11,10*6,89*3,00/2+9,70*3,00/6*(2*15,9+6,50)	=	300,47 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>1 094,45 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	230,71 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	279,21 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,21	

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 A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
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 - standardní provedení	III	0,00
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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
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 stavby 29 let po celkové rekonstrukci: $s = 1 - 0,005 * (29 + 15) = 0,780$		

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,780 = 0,743$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,855,- \text{ Kč/m}^3 * 0,743 = 1\,378,27 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,094,45 \text{ m}^3 * 1\,378,27 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,040 = 1\,568\,785,51 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 568 785,51 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 30 a zahrada č. parc. 75/2 - rekapitulace

1.1. Pozemky: 148 782,40 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 30 a zahrada č. parc. 75/2 -
zjištěná cena celkem = 1 717 567,91 Kč

C. REKAPITULACE

1. Zastavěná plocha a nádvoří č. parc. 30 a zahrada č. parc. 75/2	1 717 567,90 Kč
1.1. Oceňované pozemky	148 782,40 Kč
1.2. Rodinný dům čp. 51	1 568 785,50 Kč
	= 1 717 567,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 717 567,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 717 570,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmsetsedmnácttisícpětsetsedmdesát Kč



D. Obvyklá hodnota - dodatek č. 1

Obvyklá hodnota předmětné nemovitosti je stanovena v souladu s § 2 odstavce 1 zák. č. 151/1997 ve znění pozdějších předpisů.

Obvyklou hodnotou se předpokládá výše, která by byla dosažitelná při prodeji v České republice v daném místě a čase. Nepřihlíží se při tom k mimořádným okolnostem to jest stav tísně převáděcího nebo nabývacího, osobních poměrů a pod.

Rodinný dům postavený více jak před sto lety na stavební parcele se kterou tvoří jeden funkční celek přilehlá zahrada v obci a katastrálním území Deštná. Jde o větší dům, který původně sloužil jako hostinec a v pozdějších letech byl upraven pouze na bydlení. Jednotlivé konstrukce jsou poplatné době vzniku a provedeným úpravám. Je napojen na všechny inženýrské sítě, které jsou v obci vybudovány. Přístup na pozemky je ze zpevněných komunikací.

Na základě šetření u jednotlivých realitních kanceláří bylo zjištěno, že obdobné nemovitosti jsou na realitním trhu obchodovány velmi omezeně a to z důvodu jejich velikosti a provedení. Porovnatelná nemovitost prakticky v daném místě a čase není k dispozici, proto přiložené nemovitosti ke znaleckému posudku slouží znalci pro orientaci. Na základě provedeného porovnání stanovují obvyklou hodnotu za jeden metr čtverečný pozemkových parcel na 430,- Kč/m² a obvyklou hodnotu obestavěného prostoru domu čp. 51 na 1 400,- Kč/m³.

Obvyklá hodnota po 1.8.2019 se nezměnila!

Obestavěný prostor RD čp. 51 = 1094 m ³	* 1 400,- Kč/m ³	=	1 531 600,- Kč
pozemky č. parc. 30 a č. parc. 75/2 o celkové výměře 622 m ²	* 430,- Kč/m ²	=	267 460,- Kč

součet	1 799 060,- Kč
zaokrouhleně	1 800 000,- Kč

Obvyklou hodnotu nemovitosti čp. 51 s pozemkovými parc. č. parc. 30 a č. parc. 75/2 stanovují na **1 800 000,- Kč**

slovy: jedenmilionosmsettisíckorunčeských.

V Hradci Králové 6.10.2019

Martin Buchar
Buzulucká 526
500 03 Hradec Králové 3
telefon: 602411603
e-mail: resding@tiscali.cz



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.Spr. 1848/86 v oboru Ekonomika - odvětví - ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočníků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Jsem si vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4073/53/2019 - dodatek č. 1 - přepočet na cenovou úroveň po 1.8.2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4073/53/2019 dodatek č. 1.

