

ZNALECKÝ POSUDEK

č . 5831 – 109/16

o ceně pozemku p.č. st.230 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům čp. 301 Hrušovany nad Jevišovkou a ceně zemědělského pozemku p.č. 10192 orná půda v katastrálním území Hrušovany nad Jevišovkou.

Ke spisové značce KSBR 40 INS 4324/2012

Dlužník Olga Repická

Posudek vyžádal:

Ing.Eva Procházková,
insolvenční správce
IČ 48919268
Nám.Svobody 1548/5
669 02 Znojmo

Posudek vypracoval:

Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 Znojmo

Počet stran

10

Počet předaných vyhotovení

2

Znalecký posudek číslo 5831 – 109/16

O ceně nemovitosti:

o ceně pozemku p.č. st.230 zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je rodinný dům čp. 301 Hrušovany nad Jevišovkou a ceně pozemku p.č. 10192 orná půda
katastrální území: Hrušovany nad Jevišovkou
okres: Znojmo

Objednatel znaleckého posudku:

Ing.Eva Procházková, insolvenční správce
Nám.Svobody 1548/5, 669 02 Znojmo

Účel posudku:

Převod vlastnictví , zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 9.8.2016

Vlastník nemovitosti, dlužník :

Repická Olga RČ 635409/0545

Cenový předpis:

Vyhláška 53 ze dne 8.2.2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Podklady pro vypracování posudku:

Kopie katastrální mapy
Výpis z KN - LV číslo 1801 pro katastrální území Hrušovany nad Jevišovkou , obce Hrušovany nad Jevišovkou , vyhotovený dálkovým přístupem pro insolvenční řízení č.j. KSBR 40 INS 4324/2012 dne 25.4.2016 pro Eva Procházková Ing.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Podle prohlídky na místě dne 9.8.2016 se jedná o rodinný dům na okraji zastavěné části Hrušovan nad Jevišovkou v ulici Novosady. Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci, v místě je možnost napojení na veřejný vodovod , veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu. Rodinný dům je přízemní, nepodsklepený, bez podkrovní , koncový v řadě . Před domem je předzahrádka oplocená plotem z rámového pletiva na ocelových sloupcích a betonové podezdívce s drátěnou brankou. Za domem je dvorek ze zadní strany oplocený zděným cihelným plotem s drátěnou brankou. Na dvorku vpravo je zděný kurník o zastavěné ploše $2,2 \text{ m} \times 3,3 \text{ m} = 7,26 \text{ m}^2$ a vlevo je zděný chlívek o zastavěné ploše $3,15 \text{ m} \times 4,9 \text{ m} = 15,43 \text{ m}^2$. Vedlejší stavby nepřesahují 25 m^2 . Část dvorku je zpevněn teracovou dlažbou.

Oceněn je zemědělský pozemek v blízkosti domu s přístupem po nezpevněné komunikaci .Pozemek není oplocený, je zatravněn a je bez trvalých porostů .

Sestavení posudku:

- 1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*
 a) Pozemek p.č. st.230 zastavěná plocha
- 2) *Zemědělský pozemek (§6)*
 a) Pozemek p.č. 10192 orná půda
- 3) *Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)*
 a) Rodinný dům čp. 301

B) Ocenění nemovitosti:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC_v): 1 625,00 Kč/m²

Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O₁): 0,800

II: 2001 - 5000

Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O₂): 0,600

IV: Ostatní obce

Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O₃): 0,800

VI: V ostatních případech

Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O₄): 1,000

I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn

Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O₅): 0,950

II: Železniční a autobusová zastávka

Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O₆): 1,000

I: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)

Základní cena (ZC = ZC_v x O₁ x O₂ x O₃ x O₄ x O₅ x O₆): 593,00 Kč/m²

1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Pozemek p.č. st.230 zastavěná plocha

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 593,00 Kč/m²

Výpočet indexu cenového porovnání (I = I_T x I_O x I_P):

Stanovení I_T (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,06
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: poptávka nižší než nabídka		
2	V	0,00
Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3	II	0,00
Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		

4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Součet hodnot P_1 až P_4 :		-0,060
Index trhu $I_T = 1,000 \times (1 - 0,060) =$		0,940

Stanovení I_O (index omezujících vlivů pozemku):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	0,00
Geometrický tvar pozemku: tvar bez vlivu na využití		
2	IV	0,00
Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3	III	0,00
Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky		
4	I	0,00
Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5	I	0,00
Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání		
6	II	0,00
Ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_1 až P_6 :		0,000
Index omezujících vlivů pozemku $I_O = 1 + 0,000 =$		1,000

Stanovení I_P (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	V	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,01
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		

11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
Součet hodnot P_2 až P_{11} :		-0,080
Index polohy $I_p = 1,000 \times (1 - 0,080) =$		0,920
Index cenového porovnání: $I = 0,940 \times 1,000 \times 0,920 =$		0,865
Parcela číslo:		st.230
Výměra:		345 m ²
Ocenění dle odstavce:	1) Zast. plocha a nádvoří a poz. v JFC	
Základní cena upravená ($ZCU = ZC \times I$): $593,00 \times 0,865 =$		512,95 Kč/m ²
Cena parcely: $512,95 \text{ Kč/m}^2 \times 345 \text{ m}^2 =$		176 967,75 Kč

2) Zemědělský pozemek (§6)

a) Pozemek p.č. 10192 orná půda

Pozemek je v blízkosti zastavěné části obce, přístup je po nezpevněné cestě . Pozemek je zatravněn bez oplocení a bez trvalých porostů .

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce se 2-5 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	40 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 40 %
Podle §9, odst. 6, je minimální cena za 1 m² zemědělského pozemku 1 Kč.

Parcela číslo:	10192
Ocenění podle odstavce:	2a

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
06000	574	17,37	24,32	13 959,68 Kč
Celkem parcela:		574 m ²		13 959,68 Kč
Celkem:				13 959,68 Kč

3) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)

a) Rodinný dům čp. 301

Rodinný dům je přízemní, nepodsklepený, bez podkrovní, koncový v řadě. V domě vlevo je průjezd, vstup do domu je z ulice d chodby, která vede rovně do kuchyně , kde je východ do dvora. Z chodby vlevo jsou dvě obytné místnosti, vpravo je obytná místnost a komora. Z kuchyně je vstup do průjezdu vlevo a vpravo do spíže přes kterou je přístup do koupelny. V koupelně je splachovací

záchod a plastová vana. Stavba je zděná o tl. zdiva 45 cm bez izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou s rovným podhledem, v kuchyni je dřevem podbitý pultový strop. V průjezdu strop není. Střecha je sedlová s taškovou krytinou se žlabem a svodem z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné bez obkladu. Vnitřní omítky jsou vápenné s keramickým obkladem v kuchyni a v části koupelny. Dveře jsou převážně rámové náplňové, okna dřevěná dvojitá a část zdvojená. Podlahy všech místností jsou betonové. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva v kuchyni a ocelovými panelovými tělesy. Elektroinstalace je světelná. Rozvod vody je pouze studené, výtok teplé vody je pouze jeden do vany v koupelně z el. bojleru v koupelně. V kuchyni je el. sporák. Stavebně právní dokumentace nebyla předložena, postavení domu se odborným odhadem stanovuje na rok 1930. Přístavba kuchyně byla provedena v roce 1963.



Účel užití stavby:

k trvalému bydlení

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru (ZC):

2 160,00 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $14.15 \times 9.1 \times 3.8 + 9.2 \times 2.95 \times 2.6 + 3 \times 1.65 \times 2.6 =$

572,74 m³

OP zastřešení: $14.15 \times 9.1 \times 1.5 =$

193,15 m³

Obestavěný prostor celkem (OP):

765,89 m³



Stáří:

86 roků

Koeficient s, kterým se násobí znak V₁₃ u indexu vybavenosti:

0,600

$s = 1 - 0,005 \times \text{stáří (minimálně 0,600)}$

Výpočet indexu konstrukce a vybavení:

Znak

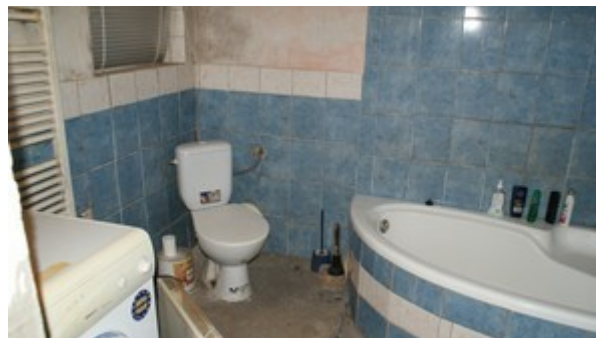
číslo pásma

V_i

0

Typ stavby: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. np - se šikmou nebo strmou střechou

A: Svislé konstrukce zděné, nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 1.NP, s jedním NP		
1	II	-0,01
Druh stavby: dvojdomek, dům řadový		
2	III	0,00
Provedení obvodových stěn: zdivo cihelné nebo tvárnice		
3	II	0,00
Tloušťka obvod. stěn: 45 cm		
4	I	0,00
Podlažnost: hodnota 1		
5	IV	0,04
Nápojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, napojení na veřejnou kanalizaci nebo domovní čistírna		
6	III	0,00
Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové		
7	II	-0,05
Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu rodinného domu		
8	I	0,00
Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení		
9	I	-0,05
Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu		
10	III	0,05
Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11	II	0,00
Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem		
12	I	-0,10
Kriterium jinde neuvedené: významně snižující cenu		
13	IV	0,65
Stavebně-technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)		



Výpočet podlažnosti pro stanovení pásma u 4. hodnoceného znaku:

Podlažnost: 1 =	1,00
Součet hodnot V_1 až V_{12} :	-0,120
Koeficient V_{13} upravený koeficientem s: $0,650 \times 0,600 =$	0,390
Index konstrukce a vybavení $I_v = (1 - 0,120) \times 0,390 =$	0,343
Základní cena upravená:	
$ZCU = ZC \times I_v = 2\,160,00 \text{ Kč/m}^3 \times 0,343 =$	740,88 Kč/m ³

Stanovení I_t (index trhu):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	-0,06
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi: poptávka nižší než nabídka		
2	V	0,00

Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku

3	II	0,00
Změny v okolí: bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4	II	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem): bez vlivu		
5	II	0,00
Ostatní neuvedené (nový invest. záměr, energetická úspornost, ekon. návratnost): bez dalších vlivů		
6	IV	1,00
Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		

Součet hodnot T_1 až T_5 : -0,060
Index trhu $I_t = 1,000 \times (1 - 0,060) = 0,940$

Stanovení I_p (index polohy):

Znak	číslo pásma	hodnota
1	I	1,00
Druh a účel užití stavby: rezidenční stavby v obcích nad 2000 ob.		
2	I	0,04
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba		
3	III	-0,05
Poloha pozemku v obci: okrajové části obce		
4	I	0,00
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5	I	0,00
Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6	V	0,00
Dopravní dostupnost: příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po zpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7	II	-0,06
Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000; mhd - špatná dostupnost centra obce		
8	II	0,00
Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9	II	0,00
Obyvatelstvo: bezproblémové okolí		
10	I	-0,01
Nezaměstnanost: vyšší než průměr v kraji		
11	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		

Součet hodnot P_2 až P_{11} : -0,080
Index polohy $I_p = 1,000 \times (1 - 0,080) = 0,920$

Cena stavby ($CS_p = OP \times ZCU \times I_t \times I_p$):
 $765,89\text{m}^3 \times 740,88 \text{ Kč} \times 0,940 \times 0,920 = 490\,715,70 \text{ Kč}$

Cena stavby zjištěná porovnávací metodou:

490 715,70 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)</i>	
a) Pozemek p.č. st.230 zastavěná plocha	176 967,75 Kč
Mezisoučet pro § 3:	176 967,75 Kč
<i>2) Zemědělský pozemek (§6)</i>	
a) Pozemek p.č. 10192 orná půda	13 959,68 Kč
Mezisoučet pro § 6:	13 959,68 Kč
<i>3) Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek - ocenění porovnávacím způsobem (§35)</i>	
a) Rodinný dům čp. 301	490 715,70 Kč
Mezisoučet pro § 35:	490 715,70 Kč
<u>Cena nemovité věci celkem:</u>	<u>681 640,00 Kč</u>
(Zaokrouhleno na desítky Kč)	

Slovy: Šestsetosmdesátjedentisícšestsetčtyřicet korun českých

D) Obvyklá cena nemovitosti:

Obvyklá cena nemovitosti je zjištěna s použitím podkladů získaných v realitních kancelářích ve Znojmě. Byly zjištěny následující realizované prodeje nemovitostí

1. Rodinný dům Božice, prodej za 816 000 Kč, úřední cena 951 000 Kč
2. Rodinný dům Olbramovice, prodej 625 000 Kč, úřední cena 768 000 Kč
3. Rodinný dům Vrbovec, prodej 685 000 Kč, úřední cena 615 000 Kč
4. Rodinný dům Oleksovice, prodej 488 000 Kč, úřední cena 815 000 Kč
5. Rodinný dům Břežany, prodej 540 000 Kč, úřední cena 1 018 000 Kč

Keficient prodejnosti se zjišťí jako vážený průměr prodejnosti jednotlivých nemovitostí podle vzorce

$$k_p = \frac{\sum C_p}{\sum C_u}$$

kde C_u je cena úřední

C_p – prodejní cena

po dosazení je $k_p = 0,76$.

Obvyklá cena nemovitosti činí $681\,640 \times 0,76 = 518\,000$ Kč.

Obvyklá cena nemovité věci celkem: **518 000,00 Kč**
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Pětsetosmnácttisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 18.12.1985, čj. Spr. 5057/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5831 – 109/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Znojmo, dne 11. 8. 2016

Bc.ing. Zdeňka Prochazková
Na svahu 16
669 02 ZNOJMO
