

Znalecký posudek

č. 2832-353/2016

Objednatel:

Ing. Peter Režnický
dlužník: Tetyana Kubaniková
Volavkova 1743/5
162 00 Praha 6

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny stavby na st. p. č. 133 na LV 331 k.ú. Spálené, obec Holčovice pro účely insolventního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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 1.5.2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

05.05.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny níže uvedených nemovitostí dle stavu ke dni obhlídky a zaměření pro účely insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: st.p.č. 133 na LV 331 k.ú. Spálené

Adresa předmětu ocenění: Holčovice

793 71 Holčovice

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Obec: Holčovice

Katastrální území: Spálené

Počet obyvatel: 716

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{220,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.5.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis listu vlastnictví 331 k.ú. Spálené, vydaného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, pracovištěm v Krnově dne 8.1.2016.

- snímek katastrální mapy dotčeného území

- informace sdělené objednatelem

- skutečnosti zjištěné znalcem na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Výpis LV 331, k.ú. Spálené

Vlastník:

Tetyana Kubaníková

Bohušov 49

793 99 Bohušov

6. Celkový popis nemovité věci

Obhlídka i zaměření byla provedena bez přítomnosti vlastníka po telefonickém rozhovoru s ním, kdy informoval značně zkresleně o stavu a účelu posuzované stavby (Záměr přestavby a vybudování penzionu na ohlášení obecnímu úřadu).

St.p.č. 133 se nachází severně od obce Holčovice v k.ú. Spálené, jižně od silnice z Holčovic do Heřmanovic, v začátku Sokolího dolu, v těsném sousedství potoka Tisová. V údolí se nacházejí převážně rekreační chaty a stavby, sloužící k rekreaci. Lokalita je často zaplavována povodněmi.

Jedná se o stavbu stodoly na st.p.č. 133, vedenou v KN jako stavba bez č.p., zem.stav.

Stodola sloužila do roku 2004 jako vedlejší stavba sousedního domu č.p.89 na st.p.č. 134.

Ze severní strany sousedí s p.p.č. 1218/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace, která je ve vlastnictví obce Holčovice. Jedná se o travnatý pozemek, který není využíván jako cesta a není zpevněn.

Z jižní strany sousedí s p.p.č. 597/1 - zahrada, ve vlastnictví Státního pozemkového úřadu.

Stodola byla postavena dle odhadu asi před 80 lety. Byla původně dřevěné konstrukce se sedlovou střechou. Po r. 2004 bylo dřevěné opláštění stodoly nahrazeno zdivem z plynosilikátových tvárnic na bet. základech a byla položena střešní krytina z hliníkových šablon. V podlaze východní části je vybudována zděná montážní jímka. V hrubém zdivu jsou osazena 4 dřevěná jednoduchá okna a dveře do ocel. zárubní. Zůstala jedna původní dřevěná vrata, otvor pro druhé je zaplachtován. Omítky ani fasáda nejsou zhotoveny. Dřevěné stropní trámy jsou zespoda pobité dřevovláknitými deskami.

Přípojky el. ani jiných sítí nebyly zjištěny. U JV rohu stodoly se nachází studna (na p.p.č. 597/1).

Půdorys stavby má tvar T. Nacházejí se zde dva oddělené prostory.

Stavba je asi 10 let rozestavěná a bez údržby, vlivem nedokončených prací, zatékání a záplav se projevuje nadměrné opotřebení.

Vzhledem k rozestavěnosti a stavu stavby je zjištěná cena počítána s užitím analytického způsobu zjištění opotřebení.

Pro stanovení obvyklé ceny je nejdříve spočítána cena nemovitosti dle cenového předpisu, poté je v závěru stanovena cena obvyklá.

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 jednotka 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 středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,800$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Zemědělství

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,30
2. Převažující zástavba v okolí pozemku - Rezidenční zástavba, rekreační stavby	I	-0,01
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pouze elektro	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nebezpečné komunikaci	I	-0,01
5. Parkovací možnosti - Omezené parkovací možnosti	I	-0,02
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,288$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,230$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Stodola na st.p.č. 133

Stavba je asi 10 let rozestavěná a bez údržby, vlivem nedokončených prací se projevuje nadměrné opotřebení vlivem zatékání a záplav.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

O. budovy pro zemědělství rostlinná produkce

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1271

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.NP	$5,90*6,0+6,0*8,20$	= 84,60

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	84,60 m ²	3,00 m	253,80
Součet	84,60 m ²		253,80

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $253,80 / 84,60 = 3,00$ m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $84,60 / 1 = 84,60$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	
1.NP	$(5,90*6,0+6,0*8,20)*(3,00)$	= 253,80 m ³
zastřešení	$(5,90*6,0)*4,20*0,50+(6,0*8,20)*4,80*0,50$	= 192,42 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obest. prostor
1.NP	NP	253,80 m ³
zastřešení	Z	192,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		446,22 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	plynosilikátové tvárnice	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný	S	100
5. Krytiny střech	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	chybí	C	100
8. Úprava vnějších povrchů	chybí	C	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	chybí	C	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata	dřevěná	S	50
12. Vrata	chybí	C	50
13. Okna	jednoduchá	S	100
14. Povrchy podlah	chybí	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	chybí	C	100
17. Bleskosvod	chybí	C	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	P	11,70	100	0,46	5,38
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00

11. Dveře	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Vrata	S	1,80	50	1,00	0,90
12. Vrata	C	1,80	50	0,00	0,00
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	C	7,00	100	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					59,78
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5978

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	18,07	12	150	8,00	1,4456
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100,00	1,00	25,60	42,83	12	80	15,00	6,4245
3. Stropy	P	11,70	100,00	0,46	5,38	9,00	80	80	100,00	9,0000
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	11,54	80	80	100,00	11,5400
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,68	12	60	20,00	0,9360
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	1,17	12	30	40,00	0,4680
11. Dveře	S	2,40	100,00	1,00	2,40	4,01	12	50	24,00	0,9624
12. Vrata	S	1,80	50,00	1,00	0,90	1,51	80	80	100,00	1,5100
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	7,19	12	50	24,00	1,7256
Opotřebení:									34,0 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m³]:

Koeficient konstrukce K₁ (dle příl. č. 10):

Koeficient K₂ = 0,92+(6,60/PZP):

Koeficient K₃ = 0,30+(2,10/PVP):

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 446,22 m³ * 2 583,52 Kč/m³

Koeficient opotřebení: (1- 34,0 % /100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Stodola na st.p.č. 133 - zjištěná cena

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek

Ocenění

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,800

Index polohy pozemku I_P = 0,288

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 0,288 = 0,230

=	2 695,-
*	0,9390
*	0,9980
*	1,0000
*	0,5978
*	0,8000
*	2,1390
=	2 583,52
=	1 152 818,29 Kč
*	0,660
=	760 860,07 Kč
*	0,230
=	174 997,82 Kč
=	174 997,82 Kč

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	220,-	0,230		50,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.133	95,00	50,60	4 807,-
Stavební pozemek celkem			95,00		4 807,-
Pozemek - zjištěná cena				=	4 807,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Stodola na st.p.č. 133	174 997,80 Kč
1. Ocenění staveb celkem	174 997,80 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemek	4 807,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	4 807,- Kč

Celkem	179 804,80 Kč
---------------	----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	179 804,80 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **179 810,- Kč**

slovy: Jednostosedmdesátdevětisíc osm set deset Kč

Ocenění srovnávací metodou

Předmětem ocenění je st.p.č. 133, jejíž součástí je stavba bez č.p., zem.stav., zapsaná na LV 331 k.ú. Spálené, obec Holčovice.

Při stanovení obvyklé ceny výše uvedených nemovitých věcí porovnáním není k dispozici dostatek prodaných nebo nabízených pozemků a staveb podobného využití. Podílné nemovitosti se samostatně prodávají velmi zřídka. Většinou tvoří vedlejší stavby zemědělských usedlostí nebo vesnických domů a prodávají se společně s nimi.

Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, určí se cena zjištěná, která bude stanovena jako cena obvyklá.

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

180 000,-- Kč

Slovy: Jednastoosmdesát tisíc korun českých

V Praze, dne 05.05.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing. Zdeněk Mazáček



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

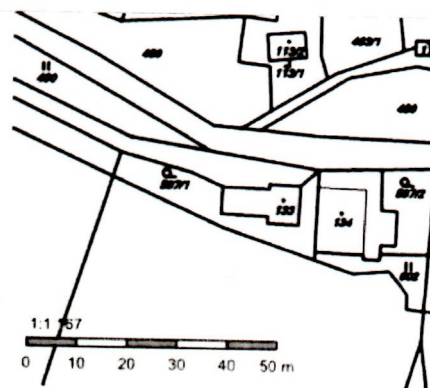
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2832-353/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o pozemku

Parcelní číslo: st. 133/0
Obec: Holčovice (5973411)0
Katastrální území: Spálené (6408911)
Číslo LV: 331
Výměra [m²]: 95
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného
nebo evidenčního: zemědělská stavba
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 133

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Kubaníková Tetyana, č. p. 49, 79399 Bohušov

Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

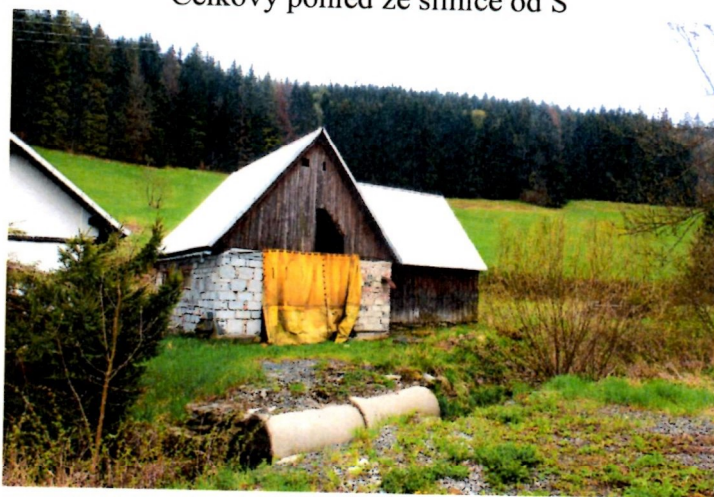
Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kubaníková Tetyana
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Fotodokumentace



Celkový pohled ze silnice od S



Ze silnice



Pohled z jihu



Východní část s montážní jímkou



Pohle ze západu

