

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 4939-307/2016

O ceně pozemku p.č.St.423, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 113 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.115 v obci Melč, včetně příslušenství a pozemku p.č.348/3, trvalý travní porost, o velikosti 487 m², vše zapsáno na LV č.120 pro k.ú.Melč



Objednatel znaleckého posudku:

insolvenční správce, Pan Ing. Soňa Krčová, MBA
U Důlníku 225/66
717 00 Ostrava-Bartovice

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 1.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 1 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 2.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.423, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 113 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.115 v obci Melč, včetně příslušenství a pozemku p.č.348/3, trvalý travní porost, o velikosti 487 m², vše zapsáno na LV č.120 pro k.ú.Melč

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Melč 115
747 84 Melč
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Melč
Katastrální území: Melč
Počet obyvatel: 623

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 475,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.9.2016 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti, p.Emilie Palzerové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.120 pro k.ú.Melč
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č. p. 115, 747 84 Melč, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: SJM Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č. p. 115, 747 84 Melč, vlastnictví: výhradní

spoluvlastník v SJM - Rudolf Palzer již nežije

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, zdivo tl.do 40 cm. Má plochou střechu, krytina je z živičných pásů, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová,

fasáda je břizolitová. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, vlysů, PVC a koberců. Schody jsou železobetonové bez povrchu. V domě je byt dispozice 5+1, vybavení kuchyně je s linkou a plynovým sporákem. WC je splachovací, koupelna s vanou, umyvadlo. Vytápění v domě je ústřední s kotlem na pevná paliva. Teplá voda je z kotle, ze zásobníku. Stav domu je zhoršený, celkové vybavení je standardní. Dům je z roku 1984. Dům je napojen na elektřinu, vlastní studnu, kanalizace do jímky. Je možnost napojení na plyn. K napojení na veřejný vodovod by muselo dojít k prodloužení řadu. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - dřevěné, dočasné, bez základů, zděná garáž a porosty.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

9. 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi

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 spoluvl. 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 - Negativní - prodej v insolvenční	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - nelze napojit na veřejný vodovod (až v hlavní cestě)	II	-0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

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. 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,939 = 0,901$$

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		475,-	0,901		427,98
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.423	113,00	427,98	48 361,74
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	348/3	487,00	427,98	208 426,26
Stavební pozemky - celkem			600,00		256 788,-

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	32 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 524,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	$4,35 \cdot 7,97$	=	$34,67 \text{ m}^2$
1.NP:	$7,97 \cdot 8,78 + 3,0 \cdot 1,95$	=	$75,83 \text{ m}^2$
2.NP:	$7,97 \cdot 8,78$	=	$69,98 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	$34,67 \text{ m}^2$	2,50 m
1.NP:	$75,83 \text{ m}^2$	2,80 m
2.NP:	$69,98 \text{ m}^2$	2,80 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$34,67 \cdot 2,5$	=	$86,68 \text{ m}^3$
vrchní stavba:	$7,97 \cdot 8,78 \cdot 5,6 + 3,0 \cdot 1,95 \cdot (2,5 + 1,0)$	=	$412,34 \text{ m}^3$
zastřešení:	$69,98 \cdot 0,2$	=	$14,00 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	$513,02 \text{ m}^3$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$75,83 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$180,48 \text{ m}^2$
Podlažnost:	$ZP / ZP1 = 2,38$	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	II	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
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 větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
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 - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m2 do 800 m2 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 stáří 32 let:

$$s = 1 - 0,005 * 32 = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,840 = \mathbf{0,671}$$

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 - Negativní - prodej v insolvenční	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,01

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - nelze napojit na veřejný vodovod (až v hlavní cestě)	II	-0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 1\,524,- \text{ Kč/m}^3 * 0,671 = 1\,022,60 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 513,02 \text{ m}^3 * 1\,022,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,939 = 472\,908,27 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{472\,908,27 \text{ Kč}}$$

Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	32 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 012,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: \quad 3,0 \cdot 7,2 \quad = \quad 21,60 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	21,60 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

$$\begin{aligned} \text{vrchní stavba:} & \quad 21,6 \cdot 2,6 & = & \quad 56,16 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \quad \underline{56,16 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - řadová	I	-0,01
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 32 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 32 = \mathbf{0,840}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) \cdot V_6 \cdot 0,840 = \mathbf{0,685}$$

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 - Negativní - prodej v insolvenční	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy pozemku

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - nelze napojit na veřejný vodovod (až v hlavní cestě)	II	-0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 1\,012,- \text{ Kč/m}^3 * 0,685 = 693,22 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 56,16 \text{ m}^3 * 693,22 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,939 = 35\,094,17 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 35 094,17 Kč

Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 7,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

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 - Negativní - prodej v insolvenční	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960$

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - nelze napojit na veřejný vodovod (až v hlavní cestě)	II	-0,10
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,939}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,901}$$

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	2,00 m * 3 810,- Kč/m	+	7 620,- Kč
Základní cena celkem		=	17 370,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,3180
Upravená cena studny		=	32 210,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 32 / 100 = 32,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 32,0 \% / 100)$

*	0,680
=	21 903,43Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks

+ 10 780,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 10 780,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 2,3180

= 19 990,43 Kč

opotřebení čerpadel 80,0 %

* 0,200

= 3 998,09 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 3 998,09 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 25 901,52 Kč

Koeficient pp

* 0,901

Cena stavby CS

= 23 337,27 Kč

Studna - zjištěná cena

= 23 337,27 Kč

Cena staveb celkem

= 531 339,71 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Rodinný dům

472 908,27 Kč

Garáž

35 094,17 Kč

Studna

23 337,27 Kč

Stavby na pozemku - celkem

531 339,71 Kč

Pozemky - celkem

+ 256 788,- Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena

= 788 127,71 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem	811 823,90 Kč
-------------------------------	---------------

1. Ocenění pozemků celkem	811 823,90 Kč
----------------------------------	----------------------

Celkem	811 823,90 Kč
---------------	----------------------

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem	811 823,90 Kč
--	----------------------

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem	788 127,70 Kč
-------------------------------	---------------

1. Ocenění pozemků celkem	788 127,70 Kč
----------------------------------	----------------------

Celkem	788 127,70 Kč
---------------	----------------------

Rekapitulace výsledných cen, celkem	788 127,70 Kč
--	----------------------

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>788 130,- Kč</u>
--	----------------------------

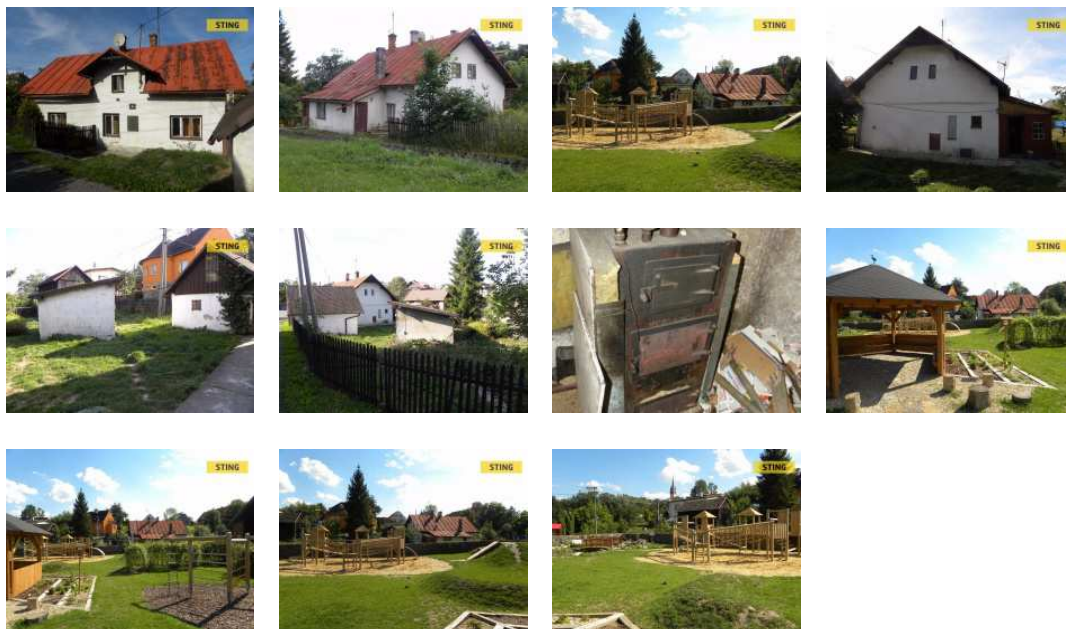
slovy: Sedmsetosmdesátosmtisícjednostotřicet Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Zástavní právo smluvní k pohledávce ve výši 300.000,- Kč - FINSYS solutions s.r.o., Družební 769/2e, Nové Sady, 77900 Olomouc, Zahájení exekuce 120EX-11775/2015-9 ze dne 16.7.2015 související Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 120EX-11775/2015-20 ze dne 17.7.2015, Zahájení exekuce 018EX-8479/2015-8 ze dne 27.8.2015 související Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 018EX-8479/2015-018 ze dne 22.10.2015, Zahájení exekuce 122EX-611/2015-7 ze dne 4.1.2016 související Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti 122EX-611/2015-11 ze dne 6.1.2016. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :

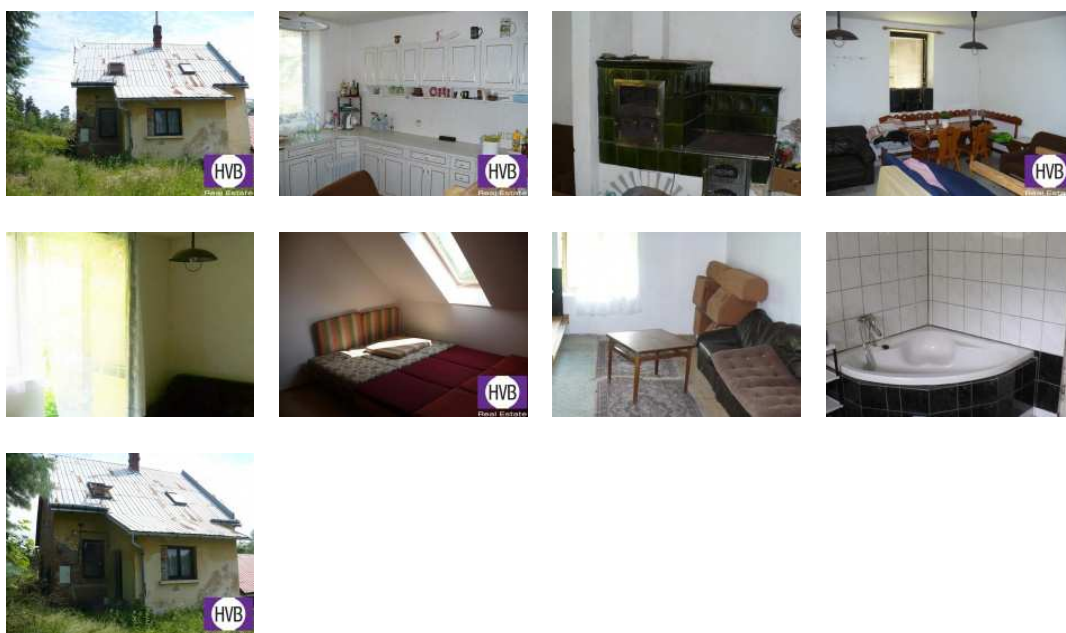


přízemní, nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Melč, v blízkosti nově zbudovaného dětského hřiště. Nemovitost je samostatně stojící a sestává ze vstupní verandy, chodby, ze které se vstupuje do jednotlivých místností, kterými jsou: kotelna, koupelna se samostatným WC, pokoj, kuchyň, obývací pokoj a

pokoj s komorou. V chodbě je pak situováno schodiště na půdu, kde se nachází další pokoj a půdní prostory. Pod schodištěm na půdu se nachází úložný prostor. Parkování je možné na vlastním pozemku. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, žumpu na vyvážení, vlastní rozvod propan-butanu. Je možné napojení na hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Plocha podlahová: 76 m² Plocha pozemku: 579 m² Požadovaná cena 790.000,- Kč, tj.10.395,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,0, stavu a vybavení 1,0, velikosti pozemků 1,0, jiných vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 9.667,- Kč/m².



rodinný dům v obci Melč. K domu náleží přístavba s garáží. Dům prošel opravou fasády. Interiér je určen k celkové rekonstrukci, včetně vytápění a koupelny. K domu je přiveden plyn, voda, elektřina. V obci je veškerá občanská vybavenost. Plocha podlahová: 140 m² Plocha pozemku: 526 m² Požadovaná cena 960 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj.6.857,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 1,05, stavu a vybavení 1,0, velikosti pozemků 1,0, jiných vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 6.480,- Kč/m².



prodej chalupy 3+1 na okraji obce u lesa. Celková plocha pozemku je 2236 m². Zastavěná plocha domu je 113 m². Dům je částečně podsklepen, určen k rekonstrukci. Možnost využití k rekreaci nebo i k trvalému bydlení (má číslo popisné). V přízemí je prostorná kuchyně s kachlovými kamny a kuchyňskou linkou. Kuchyně je spojena s obývacím. Koupelna s rohovou vanou, WC oddělené. V mezi patře je další místnost se zvýšeným prostorem využívaným ke spaní. Lze upravit a vytvořit další pokoj. V podkroví jsou dvě místnosti. Podlahy v domě v kombinaci dlažba, plovoucí a dřevěné podlahy. Jedná se o lokalitu v obci Radkov, okres Opava (do Opavy cca 20 km). Plocha podlahová: 80 m² Plocha pozemku: 2236 m² Požadovaná cena 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj. 9.375,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,9, polohy 1,03, stavu a vybavení 1,1, velikosti pozemků 0,8, jiných vlivů 1,0. Jednotková cena po korekci 7.648,- Kč/m².

Průměrná jednotková cena činí 7.932,- Kč/m². Započitatelná podlahová plocha oceňované nemovitosti je 108,9 m². Za celou nemovitost 863.795,- Kč, po zaokrouhlení 860.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 860.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovují na 860.000,- Kč.

Slovy: Osmsetšedesáttisíc Kč

V Tršicích 2.9.2016

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

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. 4939-307/2016 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 120 ze dne 2.9.2016	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 22 INS 1567/2016 pro Soňa Krčová, Ing.

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 508144 Melč

Kat.území: 692778 Melč

List vlastnictví: 120

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč	491022/247 535427/216	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	423	113	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Melč, č.p. 115, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 423					
	348/3	487	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 300 000,- Kč

FINSYS solutions s.r.o., Družební	Parcela: St. 423	V-1951/2013-806
769/2e, Nové Sady, 77900 Olomouc,	Parcela: 348/3	V-1951/2013-806
RČ/IČO: 28625307		

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.03.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.03.2013.

V-1951/2013-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy
Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč, RČ/IČO:
535427/216

Z-5596/2015-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-11775/2015 - 9 ze dne 16.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 20.07.2015; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-5596/2015-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784
Melč, RČ/IČO: 491022/247 535427/216
Parcela: St. 423 Z-3737/2015-806
Parcela: 348/3 Z-3737/2015-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 120EX-11775/2015 -20 Exekutorský úřad Klatovy, JUDr.Dalimil Mika, LL.M ze dne 17.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2015. Zápis proveden dne 21.07.2015; uloženo na prac.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2016 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 508144 Melč
Kat.území: 692778 Melč List vlastnictví: 120
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Opava

Z-3737/2015-806

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov
Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč, RČ/IČO:
535427/216

Z-4429/2015-806

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 018EX-08479/2015 -008 ze dne 27.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 28.08.2015. Zápis proveden dne 01.09.2015; uloženo na prac. Opava

Z-4429/2015-806

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč, RČ/IČO: 491022/247 535427/216
Parcela: St. 423 Z-5267/2015-806
Parcela: 348/3 Z-5267/2015-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 018EX-08479/2015 -018 Exekutorský úřad Prostějov, Mgr. Lenka Černošková ze dne 22.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 22.10.2015. Zápis proveden dne 02.11.2015; uloženo na prac. Opava

Z-5267/2015-806

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: Mgr. David Chaloupka, Jánská 25/1, 767 01 Kroměříž
Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč, RČ/IČO:
535427/216

Z-50/2016-708

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce vydané Exekutorským úřadem Kroměříž 122 EX-611/2015 -7 ze dne 04.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne 12.01.2016; uloženo na prac. Kroměříž

Z-50/2016-708

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč, RČ/IČO: 491022/247 535427/216
Parcela: St. 423 Z-89/2016-806
Parcela: 348/3 Z-89/2016-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 122 EX-611/2015 -11 Exekutorský úřad Kroměříž, Mgr. David Chaloupka ze dne 06.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.01.2016. Zápis proveden dne 14.01.2016; uloženo na prac. Opava

Z-89/2016-806

D Jiné zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.09.2016 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 508144 Melč
Kat.území: 692778 Melč List vlastnictví: 120
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 423

Z-6024/2015-806

Parcela: 348/3

Z-6024/2015-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 484/1975 ze dne 18.11.1975, reg.dne 25.11.1985.

POLVZ:53/1975

Z-9000053/1975-806

Pro: Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč

RČ/IČO: 491022/247
535427/216

- o Kolaudační rozhodnutí 236/1984 ze dne 24.8.1984, Zn.:Výst.236/84, vydal Měst.NV Vítkov.

POLVZ:68/1985

Z-9000068/1985-806

Pro: Palzer Rudolf a Palzerová Emilie, č.p. 115, 74784 Melč

RČ/IČO: 491022/247
535427/216

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
348/3	72611	487

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

Vyhotožil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.09.2016 14:54:06

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 3

Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti



