

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3917/182/2018

O ceně obvyklé stavební parcely č. parc. 53 jejíž součástí je stavba rodinného domu čp. 45 a zahrad č. parc. 11/1, č. parc. 11/3, č. parc. 11/4 a č. parc. 11/5 v obci a katastrálním území Havlovice.



Objednatel znaleckého posudku:

INSOLVENCY v.o.s. IČ: 28821297
Československé armády 383/5
500 02 Hradec Králové

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé za účelem zpeněžení
insolvenčním správcem

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10.7.2018 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hradci Králové 10.7.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovitosti za účelem zpeněžení insolvenčním správcem.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům čp. 45 se stavební parcelou č. parc. 53 a zahradami č. parc. 11/1, č. parc. 11/3 , č. parc. 11/4 a č. parc. 11/5

Adresa předmětu ocenění: Havlovice 45
542 38 Havlovice

LV: 77

Kraj: Královéhradecký

Okres: Trutnov

Obec: Havlovice

Katastrální území: Havlovice

Počet obyvatel: 989

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **609,00 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	0,70
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: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 157,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.6.2016 za přítomnosti pana Martínka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, KP Trutnov LV č. 77

Snímek pozemkové mapy k.ú. Havlovice

Mapa širšího okolí obce Havlovice

Nabídka realitních kanceláří jednotlivých nemovitostí

Místní šetření uskutečněné znalcem

Informace získané od pana Martínka

Fotodokumentace pořízená znalcem

Znalecký posudek mnou vypracovaný č. 3363/83/2016 ze dne 20.6.2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 77

Jiří Martínek, bytem Havlovice 45

k 1/4 z celku

Petr Kotlovský, bytem Havlovice 45

k 3/4 z celku

Omezení vlastnických práv

dle oddílu C platného LV č. 77 ze dne 10.7.2018

Věcné břemeno užívání

Zástavní právo exekutorské podle § 69 a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpradku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Martínek Jiří

Zahájení exekuce - Kotlovský Petr

Zahájení exekuce - Martínek Jiří

6. Dokumentace a skutečnost

Jinou dokumentaci než je výše uvedena neměl znalec k dispozici. Nemovitost byla znalcem shlédnuta a pořízena fotodokumentace. Dále byla znalci poskytnuta součinnost ve formě podrobného popisu nemovitosti a jednotlivých konstrukcí panem Martínkem spoluvlastníkem rodinného domu a pozemkových parcel. Nemovitost byla dne 10.7.2018 shlédnuta znalcem opětovně z venkovní strany a bylo konstatováno, že nedošlo k žádným změnám oproti roku 2016.

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

Obvyklá cena je stanovena tak, aby byla předmětná nemovitost obchodovatelná na současném trhu s nemovitostmi a byla stanovena na základě porovnání s nabízenými nemovitostmi na realitním trhu v daném místě a čase.

7. Celkový popis nemovité věci

Charakteristika obce:

Obec Havlovice leží v podhůří Krkonoš v blízkosti měst Rtyně v Podkrkonoší a Červeného Kostelce. Obec s počtem obyvatel 989 patří mezi středně velké obce venkovského typu. Obec má vybudovanou velmi omezenou infrastrukturu spočívající v MŠ, ZŠ 1 - 5, sportovišti a jednom hostinci. V oblasti zdravotní péče základní a veškerých služeb včetně prodejny potravin a pod je obec odkázána na okolní obce a města. Totéž platí o pracovních příležitostech, ale i přes tuto skutečnost je nezaměstnanost obce na střední úrovni. Obec je napojena pouze na autobusovou dopravu. jedná se o klidné podhorské prostředí bez negativních vlivů.

Porovnatelné nemovitosti na realitním trhu:

Nemovitost byla porovnána s nemovitostmi nabízenými na realitním trhu a s databází znalce.

Dále pro porovnání znalec provedl propoččet nemovitosti dle platného cenového předpisu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 77
2. Stavební pozemek a zahrady

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., 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,882}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

<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	1,01
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 na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
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

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,882}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$$

1. Rodinný dům čp. 77

Rodinný dům byl postaven původně v roce 1910 jako kovárna s obytnou částí. V 70 - 80 letech minulého století byl přestavěn a opraven s vybudováním podkroví a v roce 2010 byla nově upravena levá polovina objektu. Dům je postaven na základových pasech s částečným podsklepením a podkrovím nad 1/3 zastavěné plochy do 2/3 této plochy. Obvodové nosné konstrukce jsou zděné na tl. 45 a více cm z míšeného zdiva. Stavba byla v letech oprav podřezána a odizolována vodorovnými izolacemi, suterén není odizolován. Stropní konstrukce jsou nad suterénem klenbové, nad přízemím železobetonové a trámové s podbitím a záklopem. Zastřešení je provedeno sedlovým krovem vaznicové soustavy s bedněním a plechovou střešní krytinou z pozinkovaných šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu.

Podlahové konstrukce jsou v suterénu z betonové mazaniny, v přízemí v kombinaci keramických podlah, kobercových krytů a plovoucích podlah, podkroví na dřevotřískových deskách kobercové kryty, keramické podlahy a plovoucí podlahy. Okna jsou osazena plastová a v podkroví původní dřevěná okna střešní. Dveře osazeny do ocelových zárubní hladké a prosklené. Schody do suterénu pískovcové, do podkroví dvě schodiště dřevěné bez podstupnic. Vytápění objektu je jednak kotlem na pevná paliva s radiátorovými články a je osazen elektro kotel, který je možno po vyřazení kotle na pevná paliva používat v přechodných obdobích. V obou bytech je možno vytápět kamny na pevná paliva a krbem. Ohřev teplé užitkové vody je zajištěn elektrickým boilerem. Venkovní omítky vápenné hladké částečně poškozené - nedokončené, vnitřní omítky vápenné štukové doplněné keramickými obklady v sociálních zařízeních. V některých místech se projevuje v obvodových konstrukcích vlhkost. Zařizovací předměty jsou ve standardním provedení.

Dům obsahuje dva byty s vlastními vstupy a dále možností přístupu z vnitřního prostoru - jsou vzájemně propojeny jak v přízemí tak v podkroví. Suterén je přístupný pouze z levé poloviny myšleno z pohledu uličního. Vytápění je společné pro oba byty včetně přípojek vody a kanalizace, která je napojena do septiku s přepladem.

Suterén - schodiště a sklad, přízemí levá část - vstupní chodba, kuchyň s obývacím pokojem a schodištěm do podkroví, lázeň s WC, podkroví - prostor schodiště s prostorem na spaní a pokoj, pravá část - přízemí - vstupní chodba, sklad, kotelná, hala se schodištěm do podkroví, garáž, podkroví - kuchyň, WC, lázeň, hala a ložnice.

Dům je v průměrném stavu bez zásadních nedostatků s potřebou dokončení jednotlivých konstrukcí.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	108 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1980
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 773,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

suterén:	4,00*5,70	=	22,80 m ²
přízemí:	19,50*7,90	=	154,05 m ²
podkroví:	19,50*7,90	=	154,05 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	22,80 m ²	2,00 m
přízemí:	154,05 m ²	2,90 m
podkroví:	154,05 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

suterén:		=	45,60 m ³
přízemí:	510,18+89,20	=	599,38 m ³
podkroví a střešní prostor:		=	451,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 096,28 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	154,05 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	330,90 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,15	

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 tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm	III	0,03
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 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: 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 38 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (38 + 15) = \mathbf{0,735}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,735 = \mathbf{0,809}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$ Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$ **Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,773,- \text{ Kč/m}^3 * 0,809 = 1\,434,36 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,096,28 \text{ m}^3 * 1\,434,36 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,000 = 1\,541\,010,98 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,541\,010,98 \text{ Kč}}$$

2. Stavební pozemek a zahrady

Stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu čp. 45 a zahrady, které tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem v obci a katastrálním území Havlovice. Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace místního významu. V dané lokalitě jsou z inženýrských sítí vybudovány pouze veřejný vodovod, elektrická a telekomunikační síť. Ostatní inženýrské sítě nejsou vybudovány. Pozemky jsou jako celek nepravidelného trojúhelníkového tvaru.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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	-0,01
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

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 0,990 * 1,000 = 0,970$

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	157,-	0,970		152,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	53	208	152,29	31 676,32
§ 4 odst. 1	zahrada	11/1	122	152,29	18 579,38
§ 4 odst. 1	zahrada	11/3	204	152,29	31 067,16
§ 4 odst. 1	zahrada	11/4	106	152,29	16 142,74
§ 4 odst. 1	zahrada	11/5	18	152,29	2 741,22
Stavební pozemky - celkem			658		100 206,82
Stavební pozemek a zahrady - zjištěná cena				=	100 206,82 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům čp. 77
2. Stavební pozemek a zahrady

1 541 011,- Kč
100 206,80 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 641 217,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 641 220,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetčtyřicetjednatisícdvěšedvacet Kč

D. Obvyklá hodnota

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

Obvyklou cenou - hodnotou se předpokládá cena, 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 převádějíciho nebo nabývajícího, osobních poměrů .

Předmětnou nemovitost znalec porovnával s nemovitostmi nabízenými na realitním trhu, které se však liší svým provedením a rozsahem. Tyto nemovitosti byly použity pouze orientačně.

Na základě výše uvedených skutečností, po prozkoumání trhu s nemovitostmi, jejich porovnáním a vyhodnocením všech faktorů ovlivňujících kvalitu nemovitostí, polohu nemovitosti navrhuji obvyklou hodnotu ve výši administrativně zjištěné ceně nemovitosti, neboť je známo, že obvyklé hodnoty s těmito cenami v jednotlivých vybraných lokalitách korespondují.

K celé nemovitosti je zřízeno věcné břemeno užívání pro Denisu Martínkovou. Toto věcné břemeno je zátěží a celkově snižuje hodnotu nemovitosti! Pokud by mělo být toto břemeno odstraněno za přiměřenou náhradu dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb. a jeho novel předpokládá se tato hodnota ze simulovaného nájemného, neboť v dané lokalitě není dostatek porovnatelných nájemních vztahů. Předpokládá se měsíční nájemné ve výši 6 000,- Kč za celek. $6\ 000,- * 12 * 5 = 360\ 000,-$ Kč.

Obvyklou hodnotu nemovitostí čp. 45 se stavební parcelou č. parc. 53, zahradami č. parc. 11/1, č. parc. 11/3, č. parc. 11/4 a č. parc. 11/5 stanovuji ve výši 1 641 220,- Kč

Slovy: jeden milionšestsetčtyřicetjedentisícdvěstědvacetkorunčeských.

Odpočet hodnoty věcného břemene ve výši - 360 000,- Kč

Slovy: třistašedesátisíckorunčeských.

Obvyklá hodnota po odpočtu věcného břemene 1 281 220,- Kč

Slovy: dvěštosmdesátisícpětsetkorunčeských.

V Hradci Králové 10.7.2018

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 Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.3.1987 čj.SPR 1848/86pro základní obor stavebnictví - ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3917/182/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3917/182/2018.