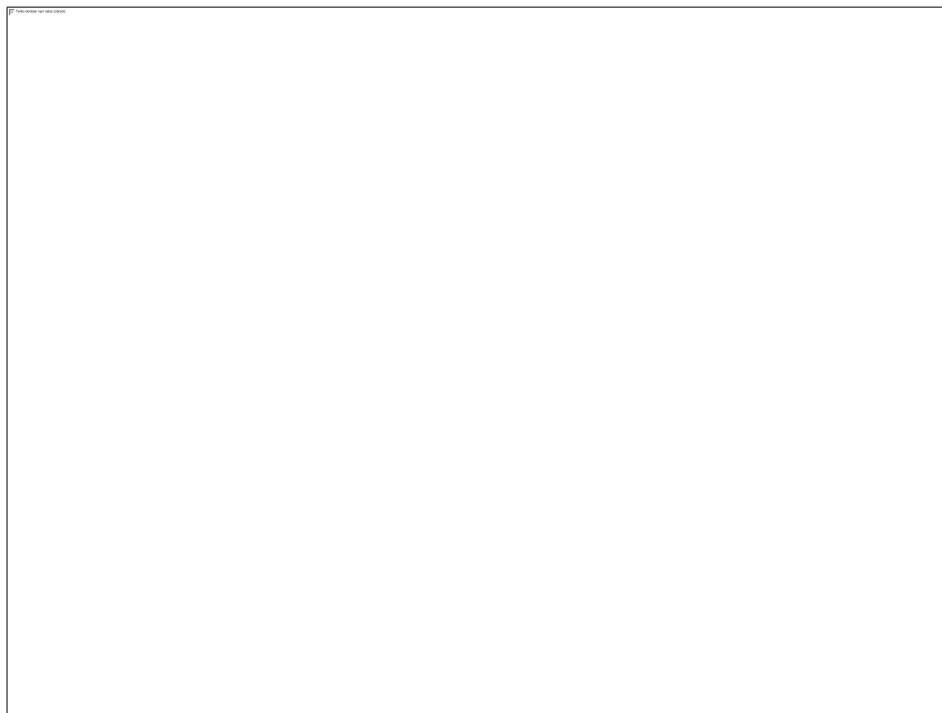


ZNALECKÝ POSUDEK č. 3357-34/2019

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí s bytovou jednotkou číslo 118/11 včetně příslušenství v obci a katastrálním území Sudkov, okres Šumperk, v ceně obvyklé.



Objednatel posudku:
Ing. Marek Tříška
insolvenční správce
Okružní 20, 787 01 Šumperk

Účel posudku:
zpeněžení nemovitosti v rámci insolvenčního řízení čj. KSOL 10 INSL 8377/2017

Způsob ocenění:
Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.
§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění

Posudek vypracoval:
Ing. Stanislav Jáně, 788 21 Sudkov 186,
tel. 588 881 764, 721 572 180
e-mail: jane.sud@seznam.cz

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu, samostatně jsou připojeny přílohy, a předává se objednateli ve dvojím vyhotovení.

Výtisk č.: **2**

V Sudkově dne 3.6.2019

A. SITUACE

1. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Nemovitosti byly prohlédnuty znalcem osobně dne 4.10.2017 za přítomnosti vlastníka a následně skutečnosti ověřeny při místním šetření dne 2.6.2019. Měření délek a ploch bylo provedeno laserovým dálkoměrem BOSCH PL 30.

2. Podklady pro ocenění:

a) zhotovené Katastrálním úřadem

- výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 649 pro kat. území Sudkov- vyhotovený dálkovým přístupem pro účel insolvenčního řízení čj. KSOL 10 INS 8377/2017 pro insolvenčního správce ing. Marka Trísku dne 23.05.2019

b) dodané objednavatelem posudku

- objednávka na ocenění ze dne 25.04.2019

c) opatřené znalcem

- vlastní prohlídka a zaměření nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro kat. území Sudkov
- fotodokumentace nemovitostí
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet

d) Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

B. N Á L E Z

1. Vlastnické a evidenční údaje:

List vlastnictví číslo č. 649 pro k.ú. Sudkov: byt číslo 118/11 v bytovém domě č.p. 118 byl ke dni ocenění ve výlučném vlastnictví Šmídy Jana (840628/5371), nám. Míru 364/1, 78701 Šumperk. K bytu přísluší společné části bytového domu č.p. 118 a pozemku zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 92/2 spoluvlastnickým podílem 500/10000. Bytový dům a pozemek jsou zapsány na listu vlastnictví číslo 645.

2. Dokumentace a skutečnost:

Ocenění je provedeno ke dni 2.06.2019. K tomuto datu byly dohledány potřebné písemnosti o stáří stavby bytového domu. Podrobnosti byly doplněny o informace místních pamětníků. Stáří domu bylo odhadnuto podle číselné řady popisných čísel domů v obci.

C. ODHAD CENY OBVYKLÉ

Podpůrné výpočty – porovnávací metoda dle vyhl. č. 457/2017 Sb.

Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevymenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Sudkov** , základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Šumperk: **ZCv = 1 316 Kč/m²** .

O1 Velikost obce	
III. 1001 - 2000	0.70
O2 Hospodářsko-správní význam obce	
IV. Ostatní obce	0.70
O3 Poloha obce	
IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1.01
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)	
II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0.85
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)	
III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0.90
O6 Občanská vybavenost v obci	
IV. Omezenou vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	0.90

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Sudkov je **448 Kč/m²** .

Ocenění

Ocenění cenou zjištěnou

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

Skupina Byt č. 118/11

Pozemek číslo 92/2 o výměře 688 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	92/2
Katastr:	Sudkov
List vlastnictví:	645
Obec:	Sudkov
Okres:	Šumperk
Skupina:	Byt č. 118/11
Výměra:	688 m ²
GPS:	49°54'41.124"N, 16°56'30.325"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano



Pozemek st.p.č. 92/2 je situován v jižní okrajové části zastavěného území obce v místní části zvané Dolní Podhorka. Terén pozemku je rovinatý a navazuje plynule na terén sousedících pozemků. Přístup a příjezd je po zpevněné místní komunikaci, při které je možno parkování. V místě je možnost napojení na elektrickou síť nn, na veřejný vodovodní řad a na kanalizaci na ČOV.

Pozemek je oceněn jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle **§4 odst. 1)**:

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.96 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.2.)

IO ... index omezujících vlivů 1 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.)

IP ... index polohy 0.899 (Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.96 \times 1 \times 0.899 = 0.863$$

Nevyjmenovaná obec, cena podle okresu Šumperk: 1 316 Kč/m², upravená cena: 448 Kč/m²

ZC = 448.00 Kč/m²

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 448.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.863 ... index cenového porovnání

$$ZCU = ZC \times I = 448.00 \times 0.863 = 386.62 \text{ Kč/m}^2$$

Cena za celý pozemek: (386.62 Kč/m² × 688 m²) 265 997.31 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku:

Celková cena prostého pozemku číslo 92/2: 265 997.31 Kč

Celková cena pozemku číslo 92/2 včetně součástí: 265 997.31 Kč

Cena zjištěná za celý pozemek: 265 997.31 Kč .

Pozemek se nezapočítává do celkového součtu.

Společné položky skupiny Byt č. 118/11

Stavby obecné

Budova čp. 118

Bytový dům byl postaven kolem roku 1910 jako zděný vícebytový pro ubytování dělníků místní textilní továrny. Stavba má jedno podlaží podzemní, kde jsou sklepní skladové místnosti, a 3 nadzemní podlaží celkem s dvaceti bytovými jednotkami. Schody jsou kamenné již značně vyšlapané, střecha je na sedlovém krovu s valbami pokrytá plechovými šablonami na bednění. Klempířské konstrukce jsou pozinkované, fasáda vápenocementová značně opadaná. Údržba společných částí není prováděna v dostatečné míře a vyžaduje nové investice.

Byt č. 11

Byt číslo 11 v bytovém domě č.p. 118 je umístěn ve 2. nadzemním podlaží při západní straně chodby. Sestává z chodby /předsíně/, kuchyně a dvou obytných místností, WC je umístěn mimo byt na severním konci společné chodby se společnou chodbou. Koupelna v bytě není, v prostoru předsíně je instalována vana a umývadlo. K bytu je užíván sklep a půdní prostor v rámci podílu na společných částech domu.

Podlahy v obytných místnostech jsou vlýsky, jinak lino nebo PVC. Dveře jsou dřevěné plné, okna plastová asi 12 roků nově zabudovaná, vytápění je etážové elektrické s ohřevem TUV, kuchyňský sporák je elektrický. Prohlídkou bylo zjištěno, že vnitřní úpravy bytu byly renovovány a byt je v dobrém stavu.

Stáří jednotky: 119 let

ZCp - Základní cena pro porovnávací způsob ocenění bytu podle přílohy č.27 tab. č.1

Umístění: Budova

Prostor: Bytový

CZ-CC: 1122

Stavba: K budovy tří a vícebytové (netypové)

Účel jednotky: byt v budově vícebytové netypové K

Konstrukce: 1. Zděné

ZCp = 11 274.00 Kč

Index konstrukce a vybavení

1	Typ stavby	
IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0.1
2	Společné části domu	
I.	Žádné z dále uvedených	-0.01
3	Příslušenství domu	
II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4	Umístění bytu v domě	
II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0
5	Orientace obytl. místností ke světovým stranám	
II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0

6	Základní příslušenství bytu a)	
II.	Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0.1
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	
I.	Standardní vybavení, bez dalších prostor	-0.03
8	Vytápění bytu	
III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
9	Kriterium jinde neuvedené	
I.	Významně snižující cenu	-0.1
10	Stavebně- technický stav b)	
II.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0.6
Koeficient nástavby Kn = 0		

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} + K_n = 0.516$$

ZCpU - Základní cena upravená jednotky podle § 38

ZCp = 11 274.00 ... základní cena podle tabulky č.27 tab. č. 1

IV = 0.516 ... index konstrukce a vybavení

ZCpU = ZCp × IV = 11 274.00 × 0.516 = **5 817.38 Kč**

Označení plochy	Podlahová plocha	Koeficient	Započtená plocha
chodba	6.89 m ²	1 místnost, arkýř, vnitřní schodišťový prostor	6.89 m ²
kuchyně	14.69 m ²	1 místnost, arkýř, vnitřní schodišťový prostor	14.69 m ²
pokoj	23.26 m ²	1 místnost, arkýř, vnitřní schodišťový prostor	23.26 m ²
pokoj 2	12.72 m ²	1 místnost, arkýř, vnitřní schodišťový prostor	12.72 m ²
WC	3.37 m ²	1 místnost, arkýř, vnitřní schodišťový prostor	3.37 m ²
Celkem:			60.93 m²

CBp - Cena jednotky porovnávacím způsobem podle § 38

ZPP = 60.93 ... započtená podlahová plocha určená podle přílohy č. 1

ZCpU = 5 817.38 ... základní cena upravená stavby v Kč za m³

IT = 0.662 ... index trhu podle §4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č. 1.

IP = 0.899 ... index polohy podle §4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č. 1.

CBp = ZPP × ZCpU × IT × IP = 60.93 × 5 817.38 × 0.662 × 0.899 = **210 948.57 Kč**

CJP - cena zjištěná jednotky určená porovnávacím způsobem podle §38

CBp = 210 948.57 Kč ... cena bytu nebo nebytového prostoru

CP = 265 997.31 Kč ... cena pozemku příslušejícího jednotce

P = 1/20 ... podíl na pozemku příslušejícího jednotce

PCP = 13 299.87 Kč ... cena příslušného podílu jednotky na pozemku

CJP = CBp + PCP = 210 948.57 + 13 299.87 = **224 248.44 Kč**

Celková cena CJP = 224 248.44 Kč

Součet celé skupiny Byt č. 118/11

Součet cen pozemků ve skupině:	0.00 Kč
Stavby obecné	224 248.44 Kč
Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí:	224 248.44 Kč

LV č. 649 pro k.ú. Sudkov (č. 758779) v obci Sudkov (č. 541109)

1/1	Šmída Ján, nám. Míru 364/1, 78701 Šumperk	převodce	224 248.44 Kč
Vlastníci			
	Šmída Ján, nám. Míru 364/1, 78701 Šumperk		224 248.44 Kč

Ocenění tržním přístupem

Obvyklou cenou se 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 trhu 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 hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pátráním u realitních kanceláří a zjištěním poptávky a nabídky na trhu s nemovitostmi a prohlídkou vlastní databáze jsem zjistil, že v obci Sudkov není v nabídce žádná porovnatelná bytová jednotka velikostí, vybavením a stáří. Proto bylo provedeno porovnání s byty nabízenými realitními kancelářemi v okolí do 10 km od obce, jichž je v nabídce celkem osm. Nejsou však k dispozici nabídky bytů velikosti o podlahové ploše 61 m² nebo přibližné velikosti 2+1 a v bytovém domě cihlové technologie popisovaného stáří a stavebně technického stavu. Nabídky se týkají převážně bytů v panelové výstavbě novodobého provedení stáří od 20 do 40-ti roků v cenové hladině kolem 1 mil. Kč.

V souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a mezinárodními oceňovacími standardy se tržní hodnota zjišťuje aplikováním oceňovacích metod, které odrážejí charakter majetku a okolnosti, za kterých by se obchodovalo na volném trhu s nemovitostmi. Základním kritériem při volbě oceňovací metody se stala metoda porovnávací, neboť vychází ze statisticky zprůměrovaných jednotkových cen porovnatelných staveb.

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou (tržní hodnotu) výše specifikované nemovité věci, tj. bytu číslo 11 v bytovém domě č.p. 118 včetně spoluvlastnického podílu 500/10000 na společných částech domu a na pozemku st.p.č. 92/2, odhaduji v cenové úrovni 220 % ceny zjištěné porovnáním dle platného cenového předpisu, to je 224 250,- Kč x 2,2 = 493 350,- Kč.

Závěr posudku:

Cenu bytové jednotky číslo 118/11 včetně příslušenství v obci a katastrálním území Sudkov, okres Šumperk, v ceně obvyklé, navrhuji na základě cenových předpisů a metodických pokynů ke dni ocenění zaokrouhleně podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. na

500 000 Kč.

Slovy: pětsettisíc korun českých.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 24.09.1976, č.j. Spr 3663/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3357-34/2019 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Sudkově dne 3.06.2019

Přílohy

Příloha Index trhu č.1

Index trhu		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
I.	Poptávka nižší než nabídka	-0.04
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
I.**	Negativní	-0.04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	*1
II.	Bez dalších vlivů	0.00
6	Povodňové riziko	
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
7***	Význam obce	
IV.	Ostatní obce	0.90
8***	Poloha obce	
VII.	V ostatních případech	0.80
9***	Občanská vybavenost obce	
II.	Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)	1.00
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) =$		0.662

*1

Skupina Byt č. 118/11:

Nutné investice na opravy a údržbu společných částí bytového domu.

Příloha Index trhu č.2

Index trhu		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	
I.**	Negativní	-
		0.04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

IV. Zóna se zanedbateľným nebezpečím výskytu záplav

	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) =$	0.96
--	--	-------------

Index omezení

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	
II.	Bez dalších vlivů	0.00

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1$$

Index polohy:

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	
	Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	1.01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.03
3	Poloha pozemku v obci	
III.	Okrajové části obce	-0.01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
III.	V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0.05
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
V.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti - nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0.02
7	Osobní hromadná doprava,*	
II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD - špatná dostupnost centra obce	-0.04
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00

[illegible]