

Z n a l e c k ý p o s u d e k

stanovení obvyklé ceny nemovitosti

o ceně nemovitostí -

- A) LV 138 obytné budovy čp. 25 s příslušenstvím (st 19/1) a st 19/2 zast. plocha bez čp./če bydlení (LV 280) v k.ú. Dolní Hořice, obec Dolní Hořice, okres Tábor
B) LV 280 stavba bez čp./če bydlení na pč. st 19/2 LV 138, st 118/1 LV 10001

Účel posudku: stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení KS CB 41 INS 765/2022

Oceňovaná nemovitost prohlédnuta osobně znalcem dne 12.7.2022 za účasti p. Václavy Trpákové

Objednavatel: JUDr. Petr Horák se sídlem Na Střelnici 343/48, insolvenční správce p. Václavy Trpákové, 779 00 Olomouc, IČ 713 45 680

Vlastník: A) LV 138 Trpáková Václava (1/1)
B) LV 280 MIEstate s.r.o., Roháčova 188/37, Žižkov, 130 00 Praha 3 (1/12)
Trpáková Václava (11/12)

Zpracoval: Ing. Jiří Vavruška
Dne: 22.7.2022

Kat. území: Dolní Hořice 629 103
Obec: Dolní Hořice 552
Okres: Tábor
Kraj: Jihočeský

Účel posudku:

O vypracování posudku požádal JUDr. Petr Horák, insolvenční správce p. Václavy Trpákové, pro účely řízení KS CB 41 INS 765/2022.

Podklady pro ocenění:

- místní šetření dne 12.7.2022
- plán hosp. příslušenství s nástavbou bytové jednotky z roku 1972
- rozpis prací s výpočtem nákladů na stavbu hospodářského příslušenství s nást. bj. z roku 1972
- rozhodnutí o povolení stavby čj. 1942/72-Ma ze dne 16.7.1972 ONV Tábor
- kolaudační rozhodnutí z 17.1.1986 na novostavbu rodinného domu čj. 3149/85-Hů, právní moc 6.2.1986 (MěÚ Chýnov)
- Usnesení 24D 674/2001 (zemř. MUDr. Marie Trpáková), zemř. 28.7.1990 (dodatečné D)
- znalecký posudek 495-42/91 pro D 823/90
- znalecký posudek ZP-22095 pro exekuční řízení čj. 108 EX 03532/21 (ocenění spoluhl. podílu 3/8 pozemku pč. 122/2 a id. podílu 1/12 stavby bez čp./če na st 19/2 (LV 138) a st 118/1 (LV 10001) k.ú. Dolní Hořice

Metoda ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou podle zákona č. 151/1997 Sb.

2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejších 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 zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Nález:

Místopis:

Obec Dolní Hořice se nachází .v Jihočeském kraji, cca 18 km od města Mladá Vožice, cca 19 km východně od města Tábor a cca 33 km západně od města Pelhřimov. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází prodejna Jednoty se smíšeným zbožím, hostinec, knihovna a dále budova obecního úřadu. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Předmětem ocenění je nemovitost - bývalá střední zemědělská usedlost čp. 25, postavená ve středu obce Dolní Hořice při hlavní komunikaci, vstup z boční místní komunikace.

Nemovitost sestává ze dvou částí:

A) Původní obytné části čp. 25 s chlévem a stodolou s řezáčem (st 19/1)

B) Rodinného domu na st 19/2 a 118/1

Obě části tvoří jeden funkční celek, přičemž mají rozdílný majetkoprávní vztah a jsou vedeny na LV 138 a 280.

Podrobný popis částí nemovitosti:

1) Obytná část čp. 25 s chlévem (st 19/1)

Obytná část postavená souběžně s hlavní silnicí. Je jednotraktní, pravidelného tvaru, bez podsklepení. Obytné přízemí je v úrovni terénu, přístupné ze dvora přímo do chodby. Vpravo jsou 2 pokoje a kuchyně, protilehle pak spíž a schody na půdu.

Dům je zděný, vnitřní vybavení velmi skromné, z hygienického zařízení pouze zavedena studená voda, chybí WC i koupelna. Možnost vytápění jen lokální. Dům napojen na místní rozvody elektřiky a vody, drená s žumpou pro jímání splaškových vod jsou zborčené.

Přistavěný chlév v pořadí je běžného provedení, má klenbový strop, je přístupný ze dvora. Postaven společně s domem, hlavní konstrukce jsou shodné.

Není zachována žádná dokumentace. Dle získaných informací a s přihlédnutím k použitým materiálům i konstrukcím je stáří původní části stanoveno 150 let. Ze stavebních úprav byl v roce 1927 přistavěn pokoj v celé šířce traktu u jižního průčelí. Od této doby bez vynaložení větších investic, v posledních letech není prováděna údržba. Šetřením zjištěna značná vlhkost obyvodového zdiva, dřevěné podlahy vyhnílé, místy propadlé. Částečně poškozena krytina.

Obytnou část nelze v současné době bez celkové generální opravy užívat. Vzhledem ke stáří, uvedeným závadám a s přihlédnutím k současnému stavu hlavních konstrukcí je stanovena další předpokládaná životnost na 15 let.

2) Rodinný dům (st 19/2)

Postaven samostatně na hranici pozemku. Jihovýchodní průčelí vymezuje místní zpevněnou cestu. Stavba je nepravidelného tvaru se skosenou severovýchodní stranou. Přízemí mírně zapuštěné do terénu v celé části zastavěné plochy, obsahuje vstupní chodbu, prádelnu, garáž a sklad paliva. Byt v úrovni 1. patra má 2 pokoje, kuchyň, chodbu, spíž, koupelnu a WC, půda neobsahuje žádné místnosti.

Vnitřní vybavení je standardní, instalováno ústřední vytápění, rozvod teplé vody z el. bojleru. Dům napojen na rozvody elektriky, vody a plynu.

Dispoziční řešení dle PD:

1NP - kotelna, sklep	
- uhelna	
- garáž	
2NP - kuchyně	12,40m ²
- pokoj	18,10m ²
- pokoj	16,10m ²
- WC	1,50m ²
- koupelna	4,00m ²
- předsíň	2,00m ²
- spíž	1,20m ²
celkem	55,30m ²

Stáří, údržba a časový sled:

1972 - stavba povolena a zahájena

1986 - stavba kolaudována s tím, že jako nedodělek uvedena fasáda, která není dokončena ani ke dni ocenění

2002 - plynofikace domu

Plynovodní přípojka je součástí venkovního plynovodu v obci Dolní Hořice, realizovaná včetně hlavního domovního uzávěru plynu. Přípojka je vedena kolmo na objekt, kde je na hranici pozemku umístěna společná skříňka hlavního domovního uzávěru, regulátoru a plynoměru. K vnitřnímu rozvodu v domě včetně osazení plynové kotle dle informace vlastnice nedošlo.

Stávající kotel pravděpodobně nefunkční, UT poškozeno mrazem.

2012 - osazena plastová okna, část oken v uliční části původní, viditelně poškozená

Celkový stav rodinného domu:

Rodinný dům není užíván cca od roku 2001. Na zdivu jsou patrné trhliny, vlivem mrazu poškozeno UT, rozvody vody. Eternitová krytina původní, místy poškozená. V polozapuštěném přízemí vzlíná vlhkost od komunikace.

Stáří od kolaudace (1964) 58 let, údržba prováděna minimálními náklady, předp. životnost max. 20 let, $Z=58:58+20=74\%$.

3) Stodola - postavená na západní straně hospodářského dvora. Je běžného provedení na kamenné podezdívce, prostředkem příčně průjezdný mlat, po stranách parny. Stáří odhadem 100 let, v důsledku skladovaných organických hnojiv obvodové zdivo popraskané a vychýlené - havarijní stav (částečně ocelové kleštiny).

4) Řezáč - rohem přistavěný ke stodole. Příčně rozdělen na samostatné prostory, stáří více jak 100 let, celkový stav je havarijní.

5) Studna - dle sdělení vlastníka v místě před obytnou částí, zaroslá nálety.

6) Venkovní úpravy

- Oplocení včetně plotových vrat a branky. Ohraničuje venkovní pozemek obce, viditelně poškozené, zarostlé nálety.
- Žumpa nenalezena, dle sdělení zborcená.
- Přípojka vody z řádu Obce.
- Plynovodní přípojka.

7) Pozemky (LV 138)

Vstup do nemovitosti brankou z boční asfaltové komunikace přes pozemek Obce pč. 118/2. Na pozemku jsou přerostlé okrasné a ovocné porosty, nálety křovin a traviny, což znemožňuje přístup k jednotlivým budovám. Vnější ohledání provedeno zejména z vnější strany.

Pozemek je rovinný, orientace na jižní stranu, po celkové generální úpravě vhodný k využití pro bydlení.

st 19/1 zast. plocha 668m² čp. 25 bydlení

st 19/2 zast. plocha 55m² bydlení bez čp./če

Obvyklá tržní cena pozemků v Obci 200Kč/m².

Zdroj: OÚ Dolní Hořice

Stavebně technická data rodinného domu bez čp./če

Typ domu: patrový
Konstrukce: cihelná, kombinovaná s tvárnicemi
Počet podlaží: 2
Poloha objektu: samostatně stojící
Zast. plocha pozemku st 19/2 55m²
st 118/1 28m²
celkem 83m²
Podl. plocha bytu: 55m²
Počet bj.: 1

Zast. plochy nemovitostí:

rodinný dům čp. 25 celkem 668m²
rodinný dům bez čp./če 83m²

Stav nemovitosti:

Nemovitost není řadu let užívána a udržována. S ohledem na přerostlou zeleň (stromy, keře) je fakticky znemožněn přístup k nemovitostem. Bývalá obytná část a stodola s řezáčem jsou neudržované, vykazují závažné stavebně technické vady (popraskané zdivo, spadlá část stropů, poškozený krov, chybí výplně otvorů a další). Oplocení nemovitosti z vlnitých plechů viditelně zchátralé, navíc po vnější hranici pozemků pč. 816/4, 118/1 a 118/2, což jsou pozemky Obce.

Posuzované obdobné nemovitosti obchodované v letošním roce

- 1) Prodej rodinného domu 90m², pozemek 582m²
Bystřice nad Pernštejnem (okres Žďár nad Sázavou)
Dům není izolovaný, vnitřní části v rekonstrukci, přípojky
inž. sítí na patě domu, celkový stav rodinného domu zhoršený.
Cena 1,900.000,-- Kč
- 2) Prodej rodinného domu 100m², pozemek 411m²
Cehnice (okres Strakonice)
Dům se stodolou, špatný stavebně technický stav.
Cena 1,500.000,-- Kč
- 3) Prodej rodinného domu 80m², pozemek 468m²
České Velenice (okres Jindřichův Hradec)
Dům vyžaduje rekonstrukci, napojen na inž. sítě, v domě byt
2+1.
Cena 740.000,-- Kč
- 4) Rodinný dům Zlukov (okres Tábor)
Dům 2+1, obytná plocha 68m², pozemek 432m², byt 2+1, zhoršený
stavebně technický stav.
Realizovaný prodej 1,500.000,-- Kč
- 5) Rodinný dům Dražice, okres Tábor, obytná plocha 65m², zahrada
480m². Dům 2+1, stav zhoršený.
Nabídková cena 1,600.000,-- Kč

Metodika posouzení obvyklé ceny:

Použita porovnávací metoda, kdy hodnocená nemovitost je porovnávána s realizovanými prodeji srovnatelných nemovitostí v nedávném časovém horizontu.

Zdroj informací: Internetový portál a vyhledávač Seznam.cz,
Sreality.cz

Vyhodnocení a stanovení obvyklé ceny:

Silné stránky: a) klidová poloha ve středu obce

b) dobrý příjezd po místní komunikaci

c) možnost napojení na inž. sítě obce

Slabé stránky: a) nemovitost není řadu let užívána, zhoršený
stavebně technický stav

b) pozemky znehodnoceny přerostlými nálety

c) nemovitost vyžaduje celkovou generální opravu,
část pozemků nemovitosti ve vlastnictví Obce
(st 816/4, pč. 118/1, pč. 118/2)

Vyhodnocení posuzovaných nemovitostí:

	(redukce bez pozemku)	nabídková cena
1. Rodinný dům Bystřice nad Pernštejnem		1,900.000,-- Kč
2. Rodinný dům Cehnice		1,500.000,-- Kč
3. Rodinný dům České Velenice		740.000,-- Kč
4. Rodinný dům Zlukov		1,500.000,-- Kč
5. Rodinný dům Dražice		<u>1,600.000,-- Kč</u>
Průměr		7,240.000,-- Kč : 5 = <u>1,448.000,-- Kč</u>

Úprava ceny koeficientem pro srovnatelné nemovitosti

1,448.000,-- Kč x 0,7588 = 1,098.742,-- Kč

Zaokrouhleno 1,100.000,-- Kč

z toho: 11/12 1,008.333,-- Kč

Použité koeficienty pro srovnatelné nemovitosti ve vztahu k oceňované nemovitosti (redukce obytné části).

K1 - redukce ceny	1,00
K2 - velikost objektu a pozemky	1,05
K3 - poloha	1,00
K4 - provedení a vybavení	0,90
K5 - příslušenství nemovitosti	1,10
K6 - celkový stav	0,73
K8 - úvaha zpracovatele	<u>1,00</u>
Celkový koeficient	0,7588

Celková cena nemovitosti je rozdělena dle zadání takto:

A) st 19/1 včetně budovy bydlení čp. 25 a příslušenství (LV 138)

- obytná část čp. 25 s příslušenstvím 300.000,-- Kč

- pč. 19/1 668m² x 200 133.600,-- Kč

Celkem st 19/1 včetně budovy bydlení čp. 25
a příslušenství 433.600,-- Kč

B) st 19/2 včetně podílu 11/12 na budově (LV 280), která na něm stojí

- pozemek 19/2 55m² x 200 11.000,-- Kč

- podíl 11/12 na budově bez čp./če 1,108.333,-- Kč

Celkem st 19/2 včetně podílu 11/12 na
rodinný dům 1,119.333,-- Kč

Kontrolní součet - obvyklá cena nemovitosti

celkem 1,552.933,-- Kč

Zaokrouhleno: 1,552.930,-- Kč

Pozn. znalce:

- Paní Václava Trpáková mi poskytla jako znalci dostupnou dokumentaci. Vyplývá z ní, že novostavba rodinného domu byla povolena 10.7.1972 ONV Tábor, kolaudována 17.1.1986 (čj. 3149/85-Hů). Kolaudační rozhodnutí jsem podepsal, prohlašuji však, že s ohledem na dlouhé časové období nejsem ke stavebníkům a zejména k p. Václavě Trpákové v žádném střetu zájmů.

- Kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci 6.2.1986 (MěÚ Chýnov), stavební úřad.

- Dle dokladu ve spise bylo rodinnému domu OU přiděleno čp. 56, toto čp. však nebylo KÚ Tábor zapsáno (dopis KÚ Z 4983/96 z 19.11.1996).

- Úkolem znalce je ocenit rodinný dům (podíl 11/12) na st 19/2. Dům však stojí částí i na pozemku pč. 118/1, který je ve vlastnictví Obce.

Ing. Jiří Vavruška

V Sezimově Ústí 22.7.2022

Z n a l e c k á d o l o ŷ k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19.2.1974 čj. 168/74 - K., pro základní obor ekonomika se zvláštní specializací na odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem ZP 10/2022 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle dokladu ZP 10, který je přiložen samostatně k odhadu.

znalec: Ing. Jiří Vavruška
Svépomoc 678
391 02 Sezimovo Ústí

V Sezimově Ústí: 22.7.2022

Obsahuje:
Rozdělovník: 2x objednavatel
1x znalec