

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 17283-1925/2022

Zadavatel znaleckého posudku:	Insolvenční správci, v.o.s. insolvenční správce dlužníka Libor Přaslica, Kelč 20, 756 43 Kelč
Číslo jednací:	KSOS 22 INS 14703 / 2019
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Kelč č.p. 20, okres Vsetín
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.09.2022
Zpracováno ke dni:	23.09.2022
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.09.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 20 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 27/1 v obci Kelč, okres Vsetín, katastrální území Kelč-Nové Město.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, nabývací titul, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.20, obec Kelč
Adresa předmětu ocenění:	Kelč č.p. 20, okres Vsetín
Kraj:	Zlínský kraj
Okres:	Vsetín
Obec:	Kelč
Ulice:	
Katastrální území:	Kelč-Nové Město
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	1 204,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 453,00$
Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.09.2022.
Prohlídka byla za přítomnosti: Přaslica Libor.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo – LV č. 1154

Přaslica Libor, č. p. 20, 75643 Kelč 1/2

Přaslicová Marie, č. p. 20, 75643 Kelč 1/2

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 20 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 27/1 v obci Kelč, okres Vsetín, katastrální území Kelč-Nové Město.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a nemá vybudované obytné podkrovní. Objekt byl postaven odhadem v roce 1940.

Od data posledního místního šetření - 11.12.2019, kdy byl zpracován poslední znalecký posudek, došlo k těmto opravám: výměna radiátoru v kuchyni, výměna bojleru, odstranění schodiště na půdu v důsledku stárí, odstranění původní zničené fasády z důvodu ohrožení chodců.

Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je cihlová, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou železobetonové montované. Tvar střechy je sedlový, střešní krytina je tvořena pálenou taškou a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není zateplena.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází obývací pokoj o výměře 26,10 m², kuchyně o výměře 17,40 m², pokoj o výměře 14,50 m², chodba o výměře 6,61 m², spíž o výměře 2,30 m², koupelna o výměře 8,41 m², chodba o výměře 2,60 m², pokoj o výměře 10,92 m², pokoj o výměře 10,40 m², dílna o výměře 12,87 m², sklep o výměře 34,96 m², půda o výměře 93,54 m². Podlahová plocha činí 112,11 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 240,61 m².

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde instalována kastlová okna, v části objektu včetně žaluzií. Obytné prostory jsou orientovány na jih. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dřevěné prosklené interiérové dveře, mají dřevěné zárubně a vchodové dveře jsou hliníkové. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák. Pro osvětlení jsou použity lustry.

V obytných místnostech jsou koberec, v kuchyni je korková podlaha, v koupelně je položena keramická dlažba a v chodbě je položena keramická dlažba. V ostatních místnostech je koberec.

Mezi další vybavení domu patří: krbová kamna, digestoř, anténní rozvody, síťové rozvody, odvětrání prostorů ventilátory.

V domě je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny vykazují známky poškození, střecha je poškozena, okna jsou poškozena, podlahy vykazují známky poškození, vybavení vykazuje známky poškození a rozvody vykazují známky poškození. Rodinný dům je vhodný k rekonstrukci.

Na pozemku, který náleží k objektu, jsou okrasné dřeviny a oplocení tvoří dřevěný plot s podezdívkou. Sklon pozemku je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejsou zde žádné úřady - nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav. Oceňovaný dům se nachází v památkově chráněném území.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí domu není zvýšená kriminalita - zločiny jsou zde výjimečné.

Nemovitost se nachází v památkově chráněném území.

Tabulkový popis				
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt		
	Počet nadzemních podlaží	1		
	Podsklepení	částečné		
	Podkroví	ne		
	Půda	ano		
	Dům byl postaven v roce	1940		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	výměna radiátoru v kuchyni, výměna bojleru		
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Tloušťka stěn	45 cm		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	pálená taška		
	Klempířské prvky	plechové		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	kastlová		
	Orientace oken obytných místností	jih		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	hliníkové		
	Typ zárubní	dřevěné		
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Dispozice RD	4+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Pokoj	Obývací pokoj	26,10 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	17,40 m ²

		Pokoj	Pokoj	14,50 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	6,61 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	2,30 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	8,41 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	2,60 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,92 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,40 m ²
		Ostatní prostory	Dílna	12,87 m ²
		Podlahová plocha		112,11 m ²
		Příslušenství	Sklep	34,96 m ²
		Příslušenství	Půda	93,54 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		240,61 m ²
	Elektrína	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	kamna		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v domě	místnosti: koberce kuchyně: korková podlaha koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba ostatní: koberce		
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek okna: poškozený prvek střecha: poškozený prvek zdívo: poškozený prvek		
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny		
	Venkovní stavby	hospodářská část		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	dřevěný plot s podezdívkou		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami		
	Poloha v obci	centrum obce		
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná		

		vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	věcné břemeno užívání dle zadavatele bude zrušeno – neoceňuje se	
Další informace	památkově chráněné území	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.09.2022 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro určení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění cenou zjištěnou

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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 zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,764}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 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: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,848}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,121}$$

1. Rodinný dům s č. p. 20

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	81 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 353,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	=	42,00 m ²
1. NP:	=	140,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	42,00 m ²	2,50 m
1. NP:	140,00 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(42)*(2,50)	=	105,00 m ³
1. NP:	(140)*(2,60)	=	364,00 m ³

$$\begin{array}{lcl} \text{půda, zastřešení:} & (140) \cdot 3,00/2 & = \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = \frac{210,00 \text{ m}^3}{\mathbf{679,00 \text{ m}^3}} \end{array}$$

Podlažnost:

$$\text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} \quad \text{ZP1} = 0,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Zastavěná plocha všech podlaží:} \quad \text{ZP} = 182,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost:} \quad \text{ZP} / \text{ZP1} = 1,00$$

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: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 81 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 81 = \mathbf{0,595}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,600 = \mathbf{0,374}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,010}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená} \quad \text{ZCU} = \text{ZC} \cdot \text{I}_V = 1 \, 353,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,374 = 506,02 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} \cdot \text{ZCU} \cdot \text{I}_T \cdot \text{I}_P = 679,00 \text{ m}^3 \cdot 506,02 \text{ Kč/m}^3 \cdot 1,010 \cdot 1,110 = 385 \, 196,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} \quad = \quad \mathbf{385 \, 196,04 \text{ Kč}}$$

2. Pozemek parc. č. st. 27/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,110 = 1,121$$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	453,-	1,121		507,81	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 27/1	201	507,81	102 069,81
Stavební pozemek - celkem			201		102 069,81

Pozemek parc. č. st. 27/1 - zjištěná cena celkem = 102 069,81 Kč

3. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	102 069,81
Celková výměra pozemku	m ²	201,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	201,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	102 069,81
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	8 675,93

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 8 675,93 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům s č. p. 20	385 196,- Kč
2. Pozemek parc. č. st. 27/1	102 070,- Kč
3. Trvalé porosty	8 676,- Kč

Výsledná cena - celkem: 495 942,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 495 940,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 20, obec Kelč

Rodinný dům č.p. 20 obec Kelč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kelč, okres Vsetín	112.11 m ² , 4+1, podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	201 m ²	hospodářská část, půdní prostory, částečně podsklepeno
1	Osíčko č.p. 35, okres Kroměříž	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2164 m ²	hospodářské budovy, výminek
2	Hlavní č.p. 39, Opatovice, okres Přerov	98 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	818 m ²	sklepní a půdní prostory, hospodářská část, stodola, průjezd
3	Špičky č.p. 83, okres Přerov	146 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1114 m ²	sklepní a půdní prostory

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² užité plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	26.888,89 Kč	Nepoužit	26.888,89 Kč	0.98	1.01	1.00	1.19	1.00	1.00	1.1779	22.827,82 Kč
2	18.367,35 Kč	Nepoužit	18.367,35 Kč	1.00	1.01	1.00	1.06	1.02	1.00	1.0920	16.819,92 Kč
3	14.554,79 Kč	Nepoužit	14.554,79 Kč	1.00	0.98	1.00	1.10	1.00	1.00	1.0780	13.501,67 Kč
Celkem průměr											17.716,47 Kč
Minimum											13.501,67 Kč
Maximum											22.827,82 Kč
Směrodatná odchylka - s											4.727,27 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											12.989,20 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											22.443,74 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy nemovitosti, u velikosti podlahové plochy, u velikosti pozemku a u dalších vlastností – vedlejší stavby a příslušenství.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$17.716,47 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\frac{\quad}{112,11 \text{ m}^2}$$

$$= 1.986.193 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.986.000,-- \text{ Kč}$$

Ocenění dle metodiky:

- ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

- MFČR (Komentář k určování obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 20 obec Kelč					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kelč, okres Vsetín	112.11 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	201 m ²	hospodářská část, půdní prostory, částečně posklepeno
1	Osíčko č.p. 35, okres Kroměříž	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2164 m ²	hospodářské budovy, výmink
2	Hlavní č.p. 39, Opatovice, okres Přerov	98 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	818 m ²	sklepní a půdní prostory, hospodářská část, stodola, průjezd
3	Špičky č.p. 83, okres Přerov	146 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1114 m ²	sklepní a půdní prostory

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	26.888,89	-	26.888,89
2	18.367,35	-	18.367,35
3	14.554,79	-	14.554,79
Maximální hodnota		26.888,89	(případ č.1)
Minimální hodnota		14.554,79	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,8474	OK
Aritmetický průměr		19.937,01	

Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rodinný dům č.p. 20 obec Kelč						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kelč, okres Vsetín	112.11 m ² , 4+1, podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	201 m ²	hospodářská část, půdní prostory, částečně podsklepeno	X
1	Osíčko č.p. 35, okres Kroměříž	90 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	2164 m ²	hospodářské budovy, výmink	2
2	Hlavní č.p. 39, Opatovice, okres Přerov	98 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	818 m ²	sklepní a půdní prostory, hospodářská část, stodola, průjezd	3
3	Špičky č.p. 83, okres Přerov	146 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	1114 m ²	sklepní a půdní prostory	3

Výpočet základní ceny

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

495.940,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

1.986.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

2.140.000,-- Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1.630.000,-- Kč do 2.090.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro určení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.986.000 Kč

Slovy: jedenmiliondevětsetosmdesátšesttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.09.2022



.....
Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná 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 17283-1925/2022 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	1154
Katastrální území:	Kelč-Nově Město [664758]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Přaslíca Libor, č. p. 20, 75643 Kelč	1/2
Přaslícová Marie, č. p. 20, 75643 Kelč	1/2

Pozemky

Parcelní číslo
st. 27/1: součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.09.2022 07:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	8/ 27/1
Obec:	Kelt [542989]
Katastrální území:	Kelt Nové Město [664758]
Číslo LV:	1154
Výměra [m ²]:	201
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	XMD
Učební výměry:	Grafičky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číselm popisným:	Kelt [414794] ; č. p. 20, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 27/1
Stavební objekt:	č. p. 20
Adresní místa:	č. p. 20

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pravica Libor, č. p. 20, 79643 Kelt	1/2
Pravicková Marie, č. p. 20, 79643 Kelt	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkové chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Vícenásobné užívání

Jiné zápisy

Typ
Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jižní kraj, Katastrální pracoviště Valašsko-Mezříčsko](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 26.09.2022 07:00



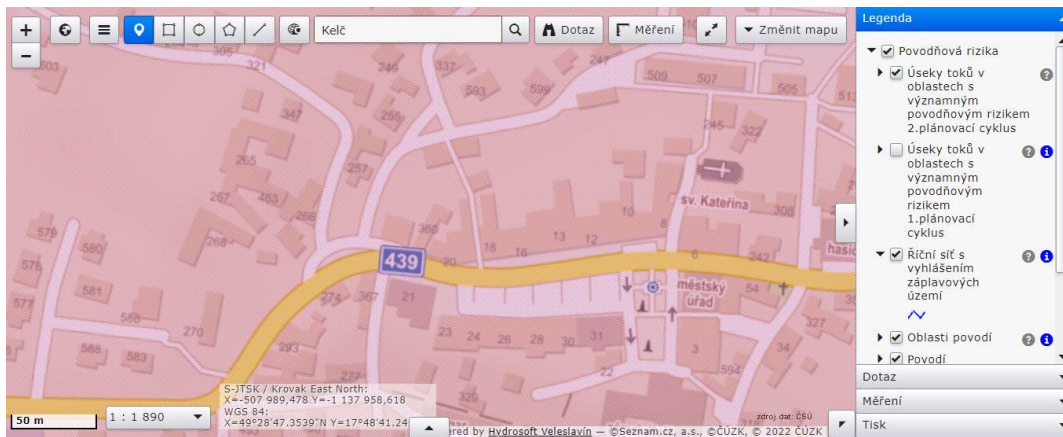
Pořízená fotodokumentace







Výřez z povodňové mapy



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

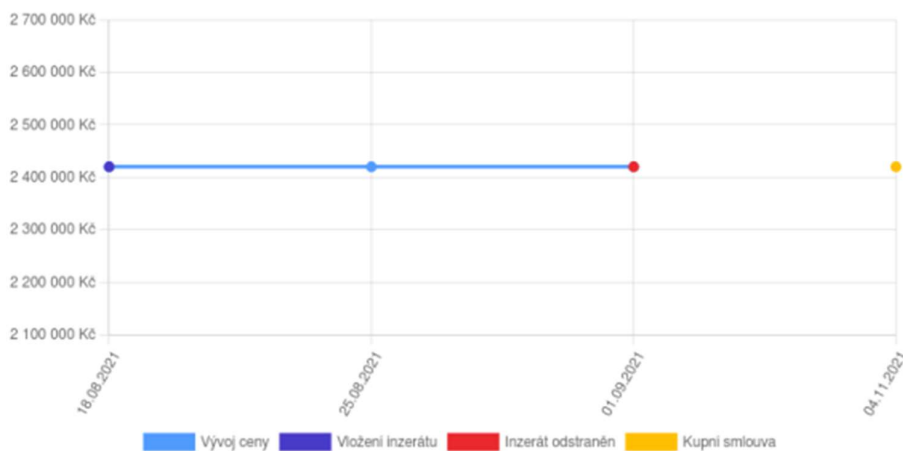


**Prodej, Rodinný dům, 90 m², Osíčko
č.p. 35, okres Kroměříž**

Celková cena: 2.420.000 Kč

Adresa: Osíčko č.p. 35, okres Kroměříž

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Osíčko č.p. 35, okres Kroměříž	Typ domu	Přízemní
Cena dle kupní smlouvy	2 420 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	04.11.2021	Zastavěná plocha (m²)	624
Číslo řízení	V-3488/2021-740	Plocha užitná	312
Poznámka k ceně	2 420 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Podlahová plocha	90
Plocha pozemku (m²)	2164	Plyn	Plynovod
Konstrukce budovy	Smíšená	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

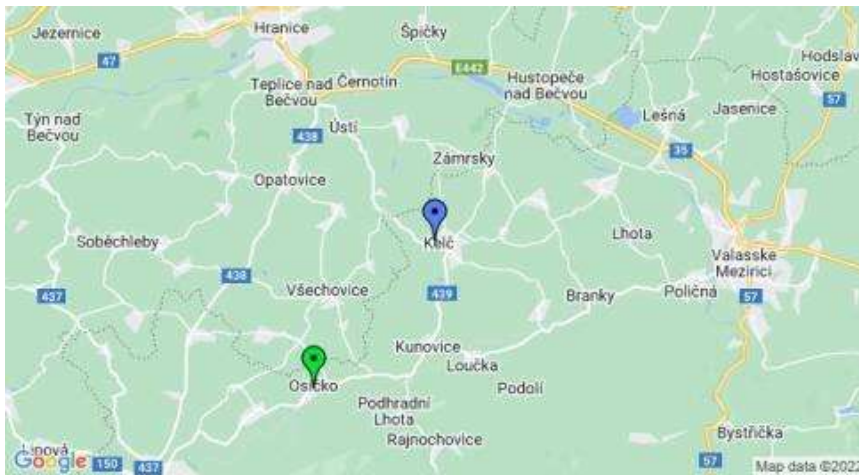
Nabízím Vám ke koupi statek v obci Osíčko. Statek se zahradou je v původním, chalupářsky udržovaném stavu, poslední dobou užíván už jen k rekreačnímu využití.

Výhodou je jistě uzavřený dvůr, který zajišťuje soukromí, pozemek s příjezdem z obou stran, ovocné stromy, které zajišťují bohatou úrodu, hospodářské budovy pro chov zvířat či uskladnění. Dispozice domu je 2+1, koupelna s WC a samostatný "výminek" o dvou místnostech. Je potřeba počítat s investicemi pro pohodlné bydlení. Dům je napojen na plyn, elektřinu a veřejný vodovod, na pozemku je také vlastní studna. Vhodné místo pro chovatele či pěstitele a zájemce, kteří mají rádi soukromí a prostor. V obci je vyhlášená pizzerie a koupaliště, školka, obchod, autobus, vlak, obec leží na hlavní trase Bystřice pod Hostýnem - Valašské Meziříčí. Na pozemku probíhá obnova výměř - zahradní část je nově vyměřena geometrickým plánem. Pro bližší informace jsem plně k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

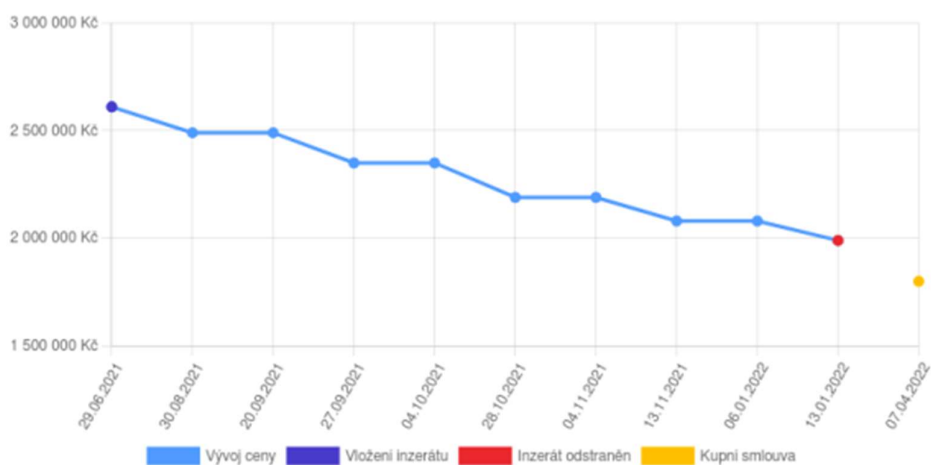


Prodej, Rodinný dům, 98 m², Hlavní č.p. 39, Opatovice, okres Přerov

Celková cena: 1.800.000 Kč

Adresa: Hlavní č.p. 39, Opatovice, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Hlavní č.p. 39, Opatovice, okres Přerov	Typ domu	Patrový
Cena dle kupní smlouvy	1 800 000 Kč	Počet nadzemních podlaží	2
Kupní smlouva podepsaná dne	07.04.2022	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-838/2022-835	Zastavěná plocha (m²)	443
Poznámka k ceně	2 080 000 Kč	Plocha užitná	98
Plocha pozemku (m²)	818	Podlahová plocha	98
Konstrukce budovy	Smíšená	Plyn	Plynovod

Slovní popis

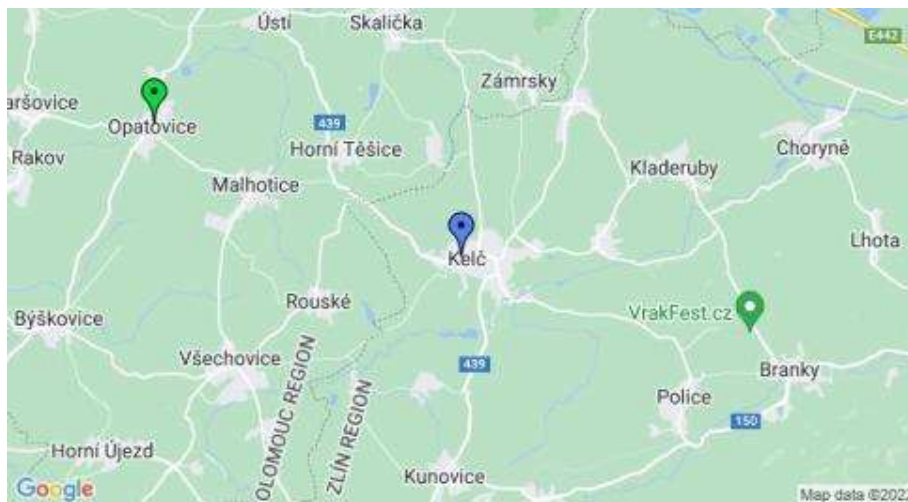
Nabízím k prodeji rodinný dům se zahradou nacházející se na ulici Hlavní v Opatovicích. Samostatně stojící dům stojí na pozemku o celkové výměře 818 m², zastavěná plocha pak činí 443 m² a oplocená zahrada 375 m². Dům disponuje bytovou jednotkou 4+1 o velikosti 98 m² užitné plochy s dispozicí: 1NP veranda, chodba se schodištěm, kuchyň, 4 pokoje, koupelna a WC. 2NP 1 pokoj a sýpky. 1PP sklep.

Západně u domu je malý dvorek, který je ze západní strany ohraničen budovou hobby dílny u dvorku s menšími čtyřmi místnostmi, sklepem a půdou, z jižní strany dvůr ohraničuje původní podkolní s průjezdem na zahradu a s chlévy. Jižně k RD jsou přistavěny sklad zděný a sklad dřevěný, dále jižně navazuje zahrada, na které je postavena stodola. Dům z roku 1930 má kamenné základy bez izolace, zdivo smíšené, střecha sedlová z roku 1967, fasáda je nedávno zateplená, okna bytové jednotky jsou plastová, jinak dřevěná kastlová. Inženýrské sítě plyn (plynové přímotopy k topení), elektrina, kanalizace. Dům jako zdroj pitné vody využívá studnu, popřípadě je možné se napojit na obecní vodovodní řád přímo před domem. Dům se nachází ve stavu před rekonstrukcí. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

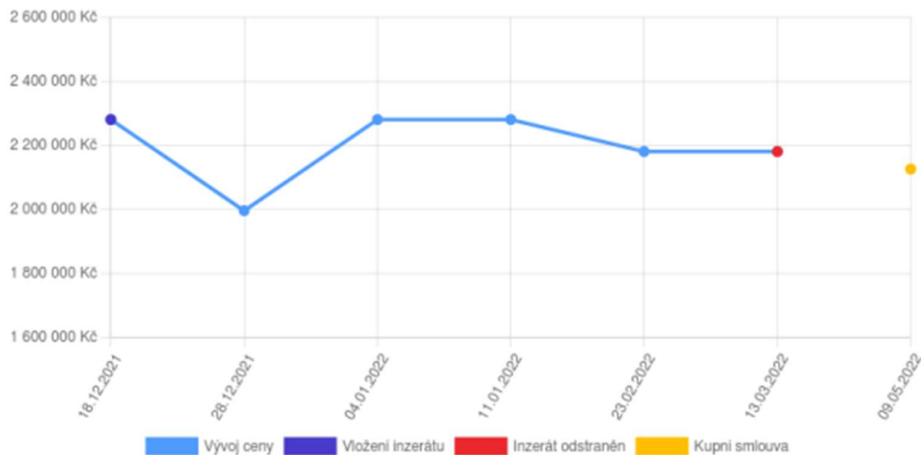


**Prodej, Rodinný dům, 146 m², Špičky
č.p. 83, okres Přerov**

Celková cena: 2.125.000 Kč

Adresa: Špičky č.p. 83, okres Přerov

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Špičky č.p. 83, okres Přerov	Konstrukce budovy	Cihlová
Cena dle kupní smlouvy	2 125 000 Kč	Typ domu	Přízemní
Kupní smlouva podepsaná dne	09.05.2022	Počet nadzemních podlaží	1
Číslo řízení	V-1067/2022-835	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Poznámka k ceně	2 180 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	146
Plocha pozemku (m²)	1114	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

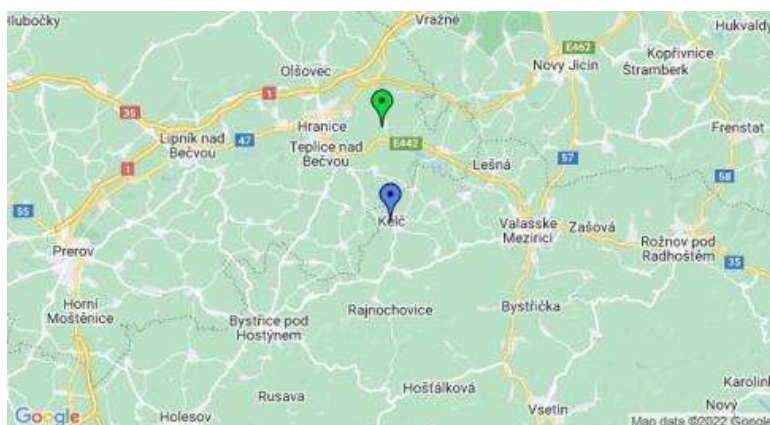
Prodej přízemního cihlového rodinného domu, který je v původním, velice špatném technickém stavu. Dům je vhodný k odstranění a výstavbě nového domu. Střešní krytina a střešní krovy jsou v dobrém stavu. Dispozice: kuchyň, letní kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, spíž, půdní prostor, částečné podsklepení. K domu náleží venkovní dílna a prostorná zahrada o výměře 968 m². V domě je přípojka elektřiny,

vodovod je napojený na vlastní studnu, připojení obecního vodovodu je možné před domem. Odpad je řešen jímkou. Připojení plynu je možné na domě. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem. Vytápění je řešeno kamny na pevné paliva.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost