

## ZNALECKÝ POSUDEK

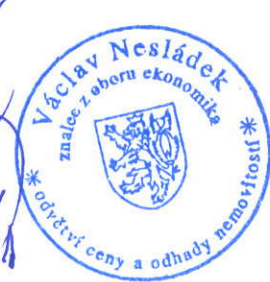

č. 4097/17/2018

o ceně: nemovitě věci - podílové části domu č.p. 31, bez pozemku,  
v kat.úzení Běsno, obec/město Kryry, okres Louny,  
kraj Ústecký

objednavatel: Paclík - investiční správce a spol., se sídlem U Trojice 1042/2,  
150 00 Praha 5

úkol posudku: zjištění celkové ceny nemovitě věci - podílové části domu č.p. 31  
bez pozemku, za účelem insolvenčního řízení - cena nákladová a  
cena obvyklá - tržní

posudek vypracoval: Václav Nesládek  
Nečemice 36E  
438 01 Žatec  
tel.: 603230582



počet listů: 9 příloha č. 1, výpis z KN, LV č. 148 a snímek KM  
počet vyhotovení: 3x objednavatel, 1x zal. znalec  
číslo výtisku: 1.  
Nečemice 5.4.2018

I.

a/ Vlastnictví

Průkazné, dle výpisu z katastru nemovitostí (KN), listu vlastnictví LV č. 148 je podílovým spoluvlastníkem celku oceňované nemovité věci zapsán:

v odd.A - Slodičák Pavel, bytem č.p. 173, 270 23 Městečko - podílem celá 1/4 (dále příloha posudku). Spoluvlastnictví stavby, bez pozemku.

b/ Podklady pro zpracování

1. Výpis z KN, LV č. 148 ze dne 23.3.2018, vyhotovený dálkovým internet. přístupem do evidence nemovitostí u KÚ v Žatci.
2. Snímek katastrální mapy (KM) ze dne 23.3.2018 na LV č. 148.
3. Prohlídka stavu oceňované nemovité věci, provedená znalcem při místním šetření dne 27.3.2018 za účasti pana Pavla Slodičáka.

c/ Předpis pro ocenění

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona číslo 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb. (dále v textu posudku jen zákon) a vyhlášky MFČR č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky MFČR č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb. - účinnost od 1.1.2018 (dále v textu posudku jen vyhl.).

II.

**Nález, zjištění**

1. Oceňovaný celek nemovité věci - bytový dům č.p. 31 se nachází v k.ú. Běsno, obec/město Kryry, okres Louny, kraj Ústecký.

Poloha: k.ú. - osada Běsno, vzdálená od města Kryry 8 km

2. Celek nemovité věci pro ocenění obsahuje:

- bytový dům č.p. 31 bez pozemku a výpočet předmětné podílové části

III.

**Popis a ocenění jednotlivých částí nemovité věci:**

1. Pro výpočet ceny stavby (CS) nákladovým způsobem dle ustanovení § 10 vyhl. se dále dle § 4, odst. 1 vyhl. provádí výpočet násled. indexů:

$$It = P6 \times (1 + 5Pi) = \text{index trhu}$$

Pi z příl.č. 3, tab.č. 1 vyhl.:

1 - situace na dílčím segmentu trhu	poptávka je nižší než nabídka pro prodej bytů v domě v podílovém spoluvl.	I	- 0,06
2 - vlastnické vztahy	zast. pozemek jiného vlast.	I	- 0,03
3 - změny v okolí	bez vlivu na cenu, stabilní oblast	II	0,00
4 - vliv právních vztahů	bez vlivu na cenu	II	0,00
5 - ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II	0,00
	součet 1-5		- 0,09
P6 - povodňové riziko	zóna, oblast bez rizika	IV	1,00
znaky č. 7, 8, 9 se neposuzují - hodnota = 1,00			

$$It = 1,00 \times (1 - 0,09) = \mathbf{0,910}$$

$I_p = P_1 + (1 + P_i) = \text{index polohy}$

P<sub>i</sub> z příl.č. 3, tab.č. 3 vyhl. (pol. 2-11):

P1 - druh a účel užití staveb	rezidenční zástavba v obci/městě Kryry nad 2 tis. obyv. /MLO ČSÚ 2017=2.302 obyv.	1/f	1,00
2 - převažující zástavba a živ.prostředí	rezidenční zástavba	I	+ 0,04
3 - poloha pozemku v obci	část k.ú. Běsno, nesrostlá s obcí/městem Kryry	IV	- 0,08
4 - možnost napojení na inž.sítě, které má město/obec	pozemky lze napojit pouze na některé inž. sítě města	II	- 0,10
5 - občanská vybavenost v okolí pozemku	OV je částečně dostupná	II	- 0,01
6 - dopravní dostupnost	přístup a příjezd po zpevněných komunikacích	VI	0,00
7 - hromadná doprava	autobus omezeně, střed obce/města Kryry ve vzdálenosti 8 km	II	- 0,06
8 - poloha pozemku	bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9 - obyvatelstvo	okolí- hodnocení částečně probl. ve vlastním domě č.p. 31	I	- 0,10
10 nezaměstnanost	vyšší než průměr v kraji	I	- 0,01
11 vlivy ostatní	bez dalších vlivů	<u>II</u>	<u>0,00</u>
	celkem 2-11		- 0,32

$$I_p = 1,00 \times (1 - 0,32) = 0,680$$

### **1.3. Bytový dům č.p. 31 - cena nákladová (CN)**

Dle ustanovení § 3, odst. 1.a.1. zákona se jedná o stavbu pozemní, prostorově soustředěnou, uzavřenou obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

Dle § 3, odst. 2 zákona v souladu s výpisem na LV č. 148, skutečným stavem, stavebně techn. provedením a uspořádáním a dále na podkladě ustanovení § 12 vyhl. určuji současné převažující užití stavby - budova typu: budova vícebytová, typová, dále dle příl.č. 8 vyhl. - budova typu „J“ - SKP: 46.21.12.1..1, CZ/CC: 112.

Ocenění se provádí dle ustanovení § 12, odst. 1 a odst. 2 vyhl. (cena nákladová - CN).

#### **1.3.1. Bytový dům č.p. 31 - cena nákladová (CN)**

##### Zkrácený popis konstrukcí a vybavení - převažující provedení:

Jedná se o stavbu pozemní, celk.podsklepenou, konstr. zděné, střecha sedlová, bez podkroví, dvoupodlažní, samostatně stojící.

- základové konstrukce beton. pasy s nedostat.isolací proti vodě a zemní vlhkosti - nosné obvod. zdivo cihelné v tl. zdiva v průměru 45 cm - stropní konstr. trámové se záklopem a betonové, střecha sedlová - krytina osink. šablony a plech - klemp. konstrukce z pozink. plechů - bleskosvod - omítky vnitřní hladké vápenné a štukové - okna plastová a dřevěná zdvojená - dveře dřevěné hladké a prosklené do ocel. zárubní - elektroinstalace (rozvody AL) - podlahy betonové, dlažby, parket. vlisy, prkenné - rozvody vody a kanalizace ve standardu provedení - vytápění bytů lokální.

Další popis konstrukcí a vybavení je uveden v příl.č. 1 posudku, vč. výpočtu koef. K4.

##### Technický stav

Budova byla postavena v roce 1955 - stáří: 2018 - 1955 = 63 roků. Techn. stav předmětného objektu není dobrý, pravidelná údržba nebyla a není celkově dlouhodobě prováděna, objekt vyžaduje revizi a celkovou GO rozvodů elektroinstalace, nové rozvody vody a řešení oprav společných prostor, včetně odvodnění základů v 1.P.P. (nové hydroinstalace).

**Dále je neodkladná revize komínů a celková GO (vyvločkování nadstřešní části jsou v havarijním stavu!**

Stavba nemá vystaven !průkaz energetické náročnosti staveb (tzv. energet. štítek), podle zákona č. 406/2000 Sb. v platném znění, účinnost od 1.1.2013 - provedené zateplení objektu nutno opravit a ověřit, zda vyhovuje uvedené normě.

Opotřebení stanovují dle § 30, příl.č. 21, odst. 3 vyhl. lineární metodou k celkové životnosti stavby vzhledem k předpokladu, že není splněna norma hodnoty energet. náročnosti a dalším zjištěným závadám na dobu 80-ti roků:  $100/80 \times 63 = 78,75 \% =$  hodnota celkového opotřebení.

1.3.2. Stanovení základní ceny ZC a ZCU = ZC x K<sub>1</sub> + x K<sub>2</sub> x K<sub>3</sub> x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub>

ZC = 1.950,-,- Kč/m<sup>3</sup> OP - typ obj. „J“ - SKP: 46.21.12.1..1, CZ/CC: 112 z příl.č. 8 vyhl.,  
tab.č. 1

K<sub>1</sub> = 0,939 - konstrukce nosná zděná - budova z příl.č.10, pol.1 vyhl.

K<sub>2</sub> = 0,959 - přepočít ZC dle velikosti prům. zast. plochy (z.p.) jednotl. podlaží  
a jejich konstr. výšky (k.v.)

1.P.P. - k.v.=2,85 m - z.p. /16,65 x 10,15/= 169,00 m<sup>2</sup>

1.N.P.- k.v.=2,80 m - z.p. /16,65x10,15/ = 169,00 m<sup>2</sup>

2.N.P. - k.v.=2,80 m - z.p. /16,65x10,15/ = 169,00 m<sup>2</sup>

celkem 507,00 m<sup>2</sup>

průměr: 169,00 m<sup>2</sup>

zastřešení k.v.=3,65 m k z.p. 2.N.P.

$K_2 = 0,92 + (6,60 : 169,00) = 0,959053$

K<sub>3</sub> = 1,045 - přepočít ZC dle průměru konstr. výšky jednotl. podlaží

$v = (169,0:507,0) \times (2,85+5,60) = 2,817 \text{ m}$

$K_3 = (2,10 : 2,817) + 0,30 = 1,0454749$

K<sub>4</sub> = 0,784 - dle výpočtu z příl.č. 1 posudku

K<sub>5</sub> = 1,00 koef. polohový z příl.č.20/4 vyhl. pro města ostatní

K<sub>i</sub> = 2,167 koef. změny cen z příl.č. 41 vyhl. pro stavby, SKP: 46.21.12.1..1, CZ/CC: 112

$ZCU = 1.950 \times 0,939 \times 0,959 \times 1,045 \times 0,784 \times 1,00 \times 2,167 =$  **3.117,53 Kč/m<sup>3</sup> OP**

1.3.3. Výkaz výměr OP

stavba celkem:  $169,0 \times (2,85+2,80+2,80) + (169,0 \times 3,65) \times 0,50 = 1.736,48 \text{ m}^3$

1.3.4. Výpočet ceny bytového domu č.p. 31

ZCU x OP = 3.117,53 Kč x 1.736,48 m <sup>3</sup>	=	5.413.528,49 Kč
odpis opotřebení 78,75 %	=	<u>-4.263.153,69 Kč</u>
<b>1. cena nákladová - CN:</b>		<b>1.150.374,80 Kč</b>

Dále se CS na podkladě ustanovení § 10, odst. 1 a 2 vyhl. upravuje dle vzorce:

$$CS = CS_n \times pp \quad pp = I_t \times I_p \text{ (koef. indexu trhu a polohy)}$$

$$CS = 1.150.374,80 \times 0,910 \times 0,680 = 711.851,93 \text{ Kč}$$

$$1. \text{ cena stavby zjištěná nákladovým způsobem} \quad CN = \mathbf{711.851,93 \text{ Kč}}$$

2. Dům č.p. 31 - cena výnosová (CV)

Dle ustanovení § 31 a 32, odst. 1-5 vyhl. se určuje cena příslušné nemovité věci dle vzorce:

$$CV = N/p \times 100 - \text{celk.plocha pronájmu bytů a přísl.} = 302 \text{ m}^2 \text{ (vypočteno a stanoveno znalcem)}$$

N = roční nájemné - cena obvyklá v hodnocené lokalitě:

předpis základní - částky nájemného pro hodnocený dům jako celek 4 bytů vč. přísl. činí  
měsíčně: 20,-- Kč

$$N = 302,0 \text{ m}^2 \times 20,-- \text{ Kč} \times 12 = 72.480,-- \text{ Kč/rok}$$

Dle § 32, odst. 5 vyhl. se roční nájemné snižuje o 40 %

$$N = (72.480 \times 0,60) = 43.488,-- \text{ Kč/rok}$$

p = 5,50 % z příl.č. 22, pol. 13 vyhl. - domy bytové, typové, ozn. „J“

$$CV = (43.488 \times 100) : 5,50 = \mathbf{790.690,91 \text{ Kč}}$$

2.1. Výpočet ceny nemovité věci kombinací CN a CV

- bytový dům č.p. 31 se na základě ustanovení § 31, odst. 1, písm. „b“ - budova  
typu „J“ z příl.č. 8 vyhl. oceňuje kombinací CN a CV, dále dle § 32 vyhl. v postupu  
podle příl.č. 23, tab.č. 1 a č. 2 vyhl.:

- zatřídění nemovité věci: skupina „D“ dle tab.č. 1, příl.č. 23 vyhl.

- beze změn okolí, stabilizovaná oblast, bez další možnosti rozvoje celku nemovité věci

**CV je větší než CN**

- další výpočet se neprovádí: hodnota CV je platná v plném rozsahu pro budovy typu „J“  
ve skupině „D“ jako cena zjištěná kombinací CN a CV.

Kombinace CN a CV: 1790.690,91 Kč

$$2. \text{ Cena - kombinace CN + CV} = \mathbf{790.690,91 \text{ Kč}}$$

IV.

Rekapitulace ocenění - cena nákladová (CN)

1. bytový dům č.p. 31 790.690,91 Kč

Celková cena zaokr. dle § 50 vyhl. **790.690,-- Kč**

slovy: sedmsetdevadesáttisícšestsetdevadesát korun českých.

V.

CENA OBVYKLÁ (tržní)

**Dle ustanovení § 2, odst. 1 zákona** stanovují dále dle § 2, odst. 5, písm. „a“, písm. „b“ zákona z předchozího výpočtu cenu celku nemovité věci:

**cena obvyklá (tržní) = 790.690,-- Kč**

slovy: sedmsetdevadesáttisícšestsetdevadesát korun českých

Postup výpočtu ceny nákladové dle platné oceňovací vyhlášky (platnost od 1.1.2018) vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho techn. stavu ke dni ocenění - dále v postupu určení i ceny výnosové a následně kombinaci provedených výpočtů, ceny nákladové (CN) a ceny výnosové (CV).

Celkové zdůvodnění ceny obvyklé (tržní):

Uvedená cena je stanovena objektivně, vzhledem k celkovému technickému stavu oceňované nemovité věci.

Objekt vyžaduje výměnu a celkové provedení nové elektroinstalace, dále rozvodů vody a kanalizace, celkové opravy provedení zateplení objektu, výměnu oken v 1.P.P. a byt. podlaží (3 bytů) kontrolu a opravu střešní krytiny, nákladnou opravu (nové provedení) izolací 1.P.P. proti vodě a zemní vlhkosti, výměnu zařiz. předmětů a sanit. instalace, revizi komín. těles a jejich neodkladnou GO - nadstřešní části komínů jsou rozpadlé, zvýšené nebezpečí požáru!

**Předmětná podílová část domu č.p. 31** ve vlastnictví pana Pavla Slodičáka činí celou 1/4

z celku, t.j. cena:  $(790.690 \times 0,25) = \mathbf{197.672,50 \text{ Kč}}$



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr 2150/91 ze dne 31.5.1991 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady - zvl. spec. nemovitosti. Znalecký úkon je zapsán pod číslem 4097/17/2018 znaleckého deníku.

Nečemice 5.4.2018



A handwritten signature in blue ink is positioned to the left of a circular blue stamp. The stamp contains the text "Václav Nesládek" at the top, "znalec z oboru ekonomika" in the middle, and "odvětví ceny a odhady nemovitosti" at the bottom, flanked by two asterisks. In the center of the stamp is a heraldic shield with a lion rampant.

Informace o stavbě

adresa: č. p. 31  
 katastrální území: Kryry [566314] ~~ne~~  
 obec: Běsno [156981] ~~ne~~  
 katastrální území: Běsno [756989]  
 LV: 148  
 stavba stojí na pozemku: p. č. st. 73  
 stavby: budova s číslem popisným  
 způsob využití: objekt k bydlení



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Podíl	
1/4	Konrád Martin a Filipczak Konrádová Viola, <i>Konrád Martin, Leština 32, 40002 Malé Březno</i> <i>Filipczak Konrádová Viola, č. p. 233, 43971 Nepomyšl</i>
1/4	Kováč Antonín a Kováčová Iveta, Běsno 31, 43986 Kryry
1/8	Kováč Jaroslav, Běsno 31, 43986 Kryry
1/8	Kovářová Julie, Běsno 31, 43986 Kryry
1/4	Slodičák Pavel, č. p. 173, 27023 Městečko

Způsob ochrany nemovitosti

Nemovitost není evidována žádnými způsoby ochrany.

Právo zřízení vlastnického práva

Právo zřízení příkazu k prodeji nemovitosti

Právo zřízení exekuce - Filipczak Konrádová Viola

Právo zřízení exekuce - Kovářová Julie

Právo zřízení exekuce - Slodičák Pavel

Právo zřízení exekuce - Slodičák Pavel (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Právo zřízení exekuce - Kovář Jaroslav

Právo zřízení exekuce - Kovářová Julie

Právo zřízení exekuce - Slodičák Pavel

Právo zřízení exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zápis

# PRÍLOHA č. 1.

Ke mal. rozsudky č: 4097/17/2018

Tabulka č. 1

č. o. 21/196

## OBJEMOVÉ PODÍLY KONSTRUKCÍ A VYBAVENÍ PODLE TYPŮ BUDOV

Poznámka	Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	TYP BUDOVY									
			(J)	K	L	M	N	O	P	R	S	Z
Podstatná část, prvky podle a demu	1	Základy včetně zemních prací	0,054	0,060	0,083	0,104	0,103	0,108	0,104	0,109	0,132	0,131
	2	Svislé konstrukce	0,182	0,188	0,214	0,233	0,239	0,256	0,253	0,258	0,304	0,304
	3	Stropy	0,084	0,082	0,113	0,123	0,131	0,117	0,118	0,120	0,138	0,138
	4	Zastřešení mimo krytinu	0,049	0,053	0,062	0,063	0,061	0,069	0,062	0,063	0,070	0,070
	5	Krytiny střech	0,023	0,024	0,022	0,023	0,022	0,028	0,023	0,023	0,029	0,029
	6	Klempířské konstrukce	0,007	0,007	0,006	0,006	0,006	0,007	0,007	0,007	0,007	0,007
	7	Úpravy vnitřních povrchů	0,057	0,069	0,058	0,054	0,053	0,044	0,047	0,043	0,042	0,039
	8	Úpravy vnějších povrchů	0,029	0,031	0,032	0,032	0,032	0,031	0,030	0,030	0,029	0,027
	9	Vnitřní obklady keramické	0,013	0,021	0,008	-	-	-	-	-	-	-
	10	Schody	0,029	0,030	0,031	0,030	0,023	0,023	0,027	0,022	0,018	0,018
	11	Dveře	0,033	0,032	0,032	0,031	0,032	0,024	0,029	0,023	0,024	0,024
	12	Vrata	-	-	0,003	0,003	0,003	0,018	0,018	0,027	0,030	0,030
	13	Okna	0,053	0,054	0,052	0,043	0,042	0,043	0,042	0,033	0,034	0,034
	14	Povrch podlah	0,030	0,031	0,029	0,030	0,031	0,032	0,032	0,031	0,029	0,030
	15	Vytápění	0,048	0,047	0,038	0,017	-	-	0,011	0,012	-	-
elektr. instalace	16	Elektroinstalace	0,051	0,052	0,064	0,073	0,071	0,070	0,071	0,072	0,058	0,061
	17	Bleskosvod	0,004	0,004	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,004	0,004
vodovod	18	Vnitřní vodovod	0,032	0,033	0,022	0,019	0,033	0,024	0,023	0,022	-	-
	19	Vnitřní kanalizace	0,031	0,032	0,020	0,017	0,031	0,023	0,021	0,019	-	-
	20	Vnitřní plynovod	0,004	0,004	-	-	-	-	-	-	-	-
teplovod	21	Ohřev teplé vody	0,022	0,021	0,017	0,004	0,004	0,004	0,005	0,005	-	-
	22	Vybavení kuchyní	0,019	0,018	-	-	-	-	-	-	-	-
	23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,039	0,038	0,029	0,028	0,027	0,023	0,021	0,020	-	-
kotelna	24	Výtahy	0,013	0,013	0,010	-	-	-	-	-	-	-
	25	Ostatní	0,057	0,056	0,052	0,064	0,053	0,053	0,053	0,058	0,052	0,054
26	Instalační práce	0,037	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
n - nadstandardní			X									
n - podstandardní			0,195									
n - chytějí x 1,832			0,111									

$$n = -0,195 + (1,832 \times 0,111) = 0,400522$$

$$K4 = 1 - (0,54 \times n) = 1 - (0,54 \times 0,400522)$$

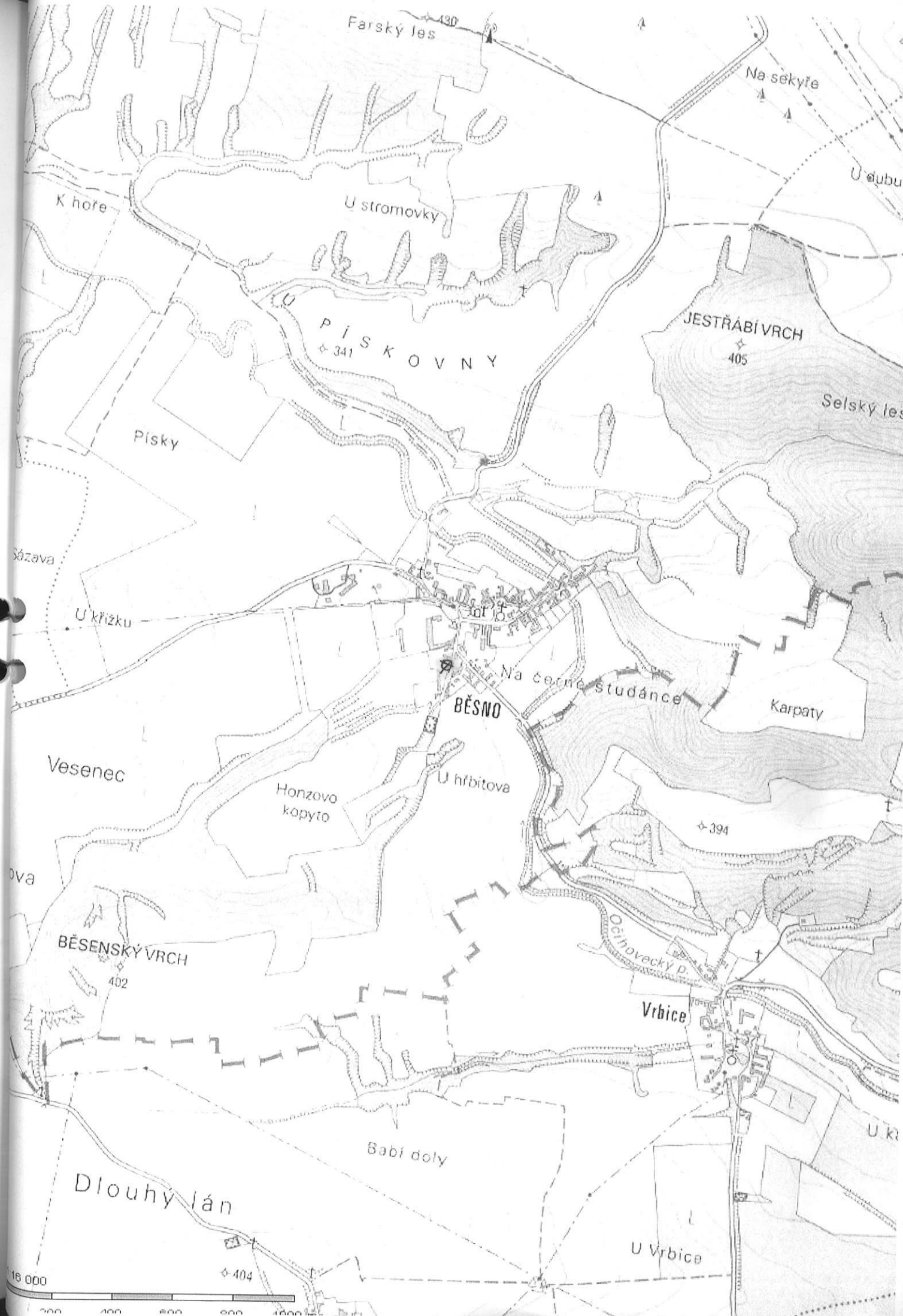
$$K4 = 1 - 0,21630888 = 0,78369112$$

$$K4 = 0,784$$

zpracoval: Ing. Zdeněk...  
připravil: a. p. ...

$$Kp = 1: \quad \gamma = \gamma$$





Farský les

Na sekyle

U dubu

K hoře

U stromovky

PÍSKOVNÝ  
341

JESTŘABÍ VRCH  
405

Selský les

Písky

Sázava

U křížku

BĚSNO

Na černé studánce

Karpáty

Vesenec

Honzovo kopyto

U hřbitova

394

ova

BĚSENSKÝ VRCH  
402

Očihovecký p.

Vrčice

U K

Babi doły

Dlouhý lán

U Vrčice

16 000

404

