

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2572-37/12/2017

O ceně pozemků p.č. 59, 60/1, rodinného domu č.p. 185 na pozemku p.č. 59 v části obce Hnojník, včetně příslušenství, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, na LV č. 218 pro kat. území a obec Hnojník.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice,
IČ: 261 47 645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a obvyklé ceny nemovitosti pro účely nedobrovolné dražby.

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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 5.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacek.miroslav@seznam.cz

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

V Chrudimi 7.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti čp. 185 včetně pozemků a příslušenství, vše zapsané na LV č. 218 k.ú. Hnojník, okr. Frýdek Místek.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům, pozemky, příslušenství
Adresa předmětu ocenění: čp.185
739 53 Hnojník
LV: 218
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Hnojník
Katastrální území: Hnojník
Počet obyvatel: 1 483
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 988,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 255,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 5.10.2017 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, LV č. 218 - k.ú. Hnojník, vyhotovený dne 2.10.2017
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN, snímek katastrální mapy - nahlížení do KN, ze dne 2.11.2017
- znalecký posudek č. 3132-348/2012 ze dne 5.11.2012, vyhotovený ing. Jan Šíma (Kmochova 2, Olomouc) - exekuční řízení
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 218 pro k.ú. Hnojník:
Waszutová Taťána (855326/5600) - 1/4

6. Dokumentace a skutečnost

Oceňovaný objekt rodinného domu číslo popisné 185 se nachází na severozápadním okraji obce Hnojník, na konci slepé ulice, v okolí zástavby rodinných domů a provozního areálu, východně od

řeky Stonávky.

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní objekt s podkrovím pod sedlovou střechou s vikýřem. V domě jsou dva byty o dispozici 2+1 s příslušenstvím, se společným vstupem, společnými sklepy a společným vytápěním.

Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a zemní plyn. Kanalizace je svedena do jímky. Stáří domu je 62 roků (dům z r. 1955, kolaudace nebyla předložena), celkový stav je zhoršený, nutné opravy, celkové vybavení je podstandardní.

Na pozemku je dále vedlejší stavba zděné kůlny a zděná přízemní garáž.

Na nemovitosti vázne věcné břemeno doživotního užívání pro Dagmar Landeckou, které se týká práva užívat jednu místnost v podkroví vpravo od schodiště, a společně užívat sociální zařízení, vchod, chodbu, schodiště, vedlejší stavby a kůlnu. Toto věcné břemeno není zapsáno v KN. Věcné břemeno je zohledněno při stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p.561
2. Hospodářská budova
3. Garáž
4. Pozemky

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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: Negativní - oceňován pouze spoluvlastnický podíl (předmětem dražby)	I	-0,04
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	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,691}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,909}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,628}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,873}$$

1. Rodinný dům č.p.561

Dům má sedlovou střechu, krytina z hliníkových šablon, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažeb, parket, koberců a PVC. Topení je ústřední s kotlem na pevná paliva, teplá voda z boileru. V koupelně v přízemí je částečně neobezděná vana, v podkroví je vana obezděná. WC jsou splachovací s nádržkou. Kuchyň v přízemí je s linkou, plynový sporák, v podkroví pak vybavení kuchyně chybí. Schody jsou betonové s teracovým povrchem. Celkové vybavení je podstandardní, původní stáří objektu je dle dostupných materiálů, místního šetření a dle sdělení spoluvlastníka z roku 1955. V průběhu životnosti objekt neprocházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které by měly výrazný vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Celkový stavebně-technický stav je ke dni ocenění uvažován jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení stavebních úprav).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby: 62 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 1 993,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	9,80*5,04+6,63*2,40	=	65,30 m ²
1.NP:	(9,80*9,80+5,34*0,2)+6,63*2,40	=	113,02 m ²
2.NP - Podkroví:	(9,80*9,80+5,34*0,2)+6,63*2,40	=	113,02 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	65,30 m ²	1,93 m
1.NP:	113,02 m ²	3,15 m
2.NP - Podkroví:	113,02 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Os:	(9,80*5,04+6,63*2,40)*(1,93+0,30)	=	145,63 m ³
Ov:	(9,80*9,80+5,34*0,2)*(0,10+2,68+0,30)+6,63*2,40*3,08 + 9,8*4,96*2	=	357,82 m ³
Oz:	(9,80*9,80+5,34*0,2)*(0,78+4,45/2)+6,63*2,40*(2,13+0,20)+5,34*1,96*2,5/2 + 5,34*2,5*2,49/2+5,34*2,49/2*2,5/3	=	364,13 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	867,58 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	113,02 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	291,34 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,58	

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: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (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 - standardní provedení	III	0,00
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium 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 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,690 = \mathbf{0,462}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku
 Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,960$
 Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,993,- \text{ Kč/m}^3 * 0,462 = 920,77 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 867,58 \text{ m}^3 * 920,77 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,909 = 697\,101,17 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	697 101,17 Kč
Rodinný dům č.p.561 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	697 101,17 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
Rodinný dům č.p.561 - zjištěná cena	=	174 275,29 Kč

2. Hospodářská budova

Na pozemku p.č. 59 je samostatně stojící hospodářská budova, přízemní, bez podsklepení, s pultovým krovem a lepenkovou krytinou. Objekt je zděný, okna dřevěná dvojitá a luxfery, podlahy betonové. Technický stav je zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	7,05*7,45	=	52,52

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	52,52 m ²	3,45 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(7,05*7,45)*(3,45)	=	181,20 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Obestavěný prostor - celkem:		181,20 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Obvodové stěny		S	100
3. Stropy		S	100

4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina		P	100
6. Klempířské práce		S	100
7. Úprava povrchů		S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře		S	100
10. Okna		S	100
11. Podlahy		S	100
12. Elektroinstalace		S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	P	8,10	100	0,46	3,73
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					91,69
Koeficient vybavení K_4 :					0,9169

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,9169
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 179,59
Plná cena: 181,20 m ³ * 2 179,59 Kč/m ³	=	394 941,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 62 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 8 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 62 / 70 = 88,6 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	59 241,26 Kč
Koeficient pp	*	0,873
Cena stavby CS	=	51 717,62 Kč

Hospodářská budova - zjištěná cena	=	51 717,62 Kč
---	---	---------------------

3. Garáž

Na pozemku p.č. 59 je vedlejší stavba užívaná jako garáž (bez zápisu v KN či jiné dokumentace). Je přistavěná k západní straně hospodářské budovy, má zděné stěny 30 cm, má pultovou střechu s plechovou krytinou, podlaha provizorní z vyskládaných cihel a fošen, omítky opadané, okno ocelové jednoduché, vrata plechová, elektroinstalace světelná.

Technický stav je zhoršený.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 62 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 265,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 4,3*5,6 = 24,08 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	24,08 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor - celkem: = **65,02 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,690 = \mathbf{0,435}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,909**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,265,- \text{ Kč/m}^3 * 0,435 = 550,28 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 65,02 \text{ m}^3 * 550,28 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,909 = 31\,222,37 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **31 222,37 Kč**

Garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **31 222,37 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 4**

Garáž - zjištěná cena = **7 805,59 Kč**

4. Pozemky

Jedná se o mírně svažité pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou a se stavebním pozemkem.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 0,909$

Výpočet indexu cenového porovnání

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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,909 = 0,873$

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	255,-	0,873		222,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	59	265,00	222,62	58 994,30
§ 4 odst. 1	zahrada	60/1	1 438,00	222,62	320 127,56
Stavební pozemky - celkem				1 703,00	379 121,86
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	379 121,86 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 4

Pozemky - zjištěná cena = 94 780,47 Kč

II. Stanovisko k tržní ceně

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch domu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizace prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snížené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 (It,Ip,Iv), a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Dům čp. 185: 4500,- Kč/m³ * 868 m³ – 70,0 % = 1 171 800,- Kč

Venkovní úpravy, ostatní stavby = 250 000,- Kč

Celkem 1 321 800,- Kč

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 4 300 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 300-600,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde běžná poloha), celkem 1 703 m²

1 703 m² * 400,- Kč/m² 681 200,- Kč

Celkem /zaokr./ 680 000,- Kč

2. Výnosová hodnota:

U rodinného domu a rekreační chalupy není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **rodinný dům příp. rekreační chalupy bez nebytových prostor, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je **dobře obchodovatelná**.

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, dům rodinný, 120 m², Adresa: Hnojník, okr. Frýdek Místek



Cena: 1 196 800,- Kč včetně provize a služeb RK

Datum aktualizace: 2.11.2017

Budova: Cihlová

Stav objektu: dobrý

Poloha domu: řadový

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 70 m²

Plocha užitná: 120 m²

Plocha podlahová: - m²

Plocha pozemku: 137 m²

rodinný dům 3+kk s půdním prostorem, který lze předělat na další pokoj o obytné ploše 120 m² a zahradou o velikosti 67 m². Dům je řadový, se samostatným vstupem, celý podsklepený, kdy v přízemí je jeden samostatný pokoj a jeden prostornější s kuchyňským koutem, koupelna, samostatné WC, spíž, veranda a vstup do sklepa. V prvním patře dále samostatný pokoj a prostorná půda s možností vybudování čtvrtého pokoje. Jako další jedna menší místnost. Ve sklepě je umístěn plynový kotel, který zajišťuje ústřední vytápění a bojler rovněž nahříváný plynovým kolem. Dům je udržovaný, v původním stavu

Vyhodnocení: $1\ 196\ 800 - 5\% : 120 = 9\ 500,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

2. Prodej, dům rodinný, 180 m², Adresa: Hnojník, okr. Frýdek Místek



Cena: 4 490 000,- Kč vč. provize RK

Budova: cihlová

Stav objektu: po rekonstrukci

Poloha domu: samostatný

Podlaží počet: 2

Plocha zastavěná: 120m²

Plocha užitná = Plocha podlahová: 180 m²

Plocha pozemku: 1450 m²

Podsklepený dvoupatrový rodinný dům v obci Hnojník (10 minut cesty z centra F-M). V 1. NP se nachází samostatné sociální zařízení, koupelna s vanou, neprůchozí pokoj a prostorný obývací pokoj propojený s kuchyní. Kuchyně byla vyrobena na míru s vestavěnými spotřebiči. Ke kuchyni náleží i prostorná spíž. V 2. NP se nachází dva pokoje a koupelna. Každý pokoj má vstup do další místnosti, kterou nový majitel může využít jako šatnu, pracovnu či hernu pro děti. Koupelna je prostorná a má zabudovaný sprchový kout s toaletou. Celý dům prošel celkovou nákladnou rekonstrukcí a je ve stavu novostavby. V celém domě byla zhotovena nová elektroinstalace, nové rozvody vody a topení. Dům je zateplen ve standardech vyhovujících výzvě Nová zelená úsporám-vnější obal domu byl zateplen 15cm polystyrénem greywall s nanočásticemi grafitu, střecha byla zateplena moderním způsobem kombinací foukaného Vatikolu a moderní vaty. V domě jsou osazeny okna s trojskly, které jsou v šestikomorových rámech Softline 82 pro nejlepší izolaci. Dům je vytápěn plynovým kotlem, který je umístěn ve sklepě domu. Vzhledem ke kvalitní izolaci se očekávají nízké náklady na topení. K rodinnému domu dále patří hospodářská budova s dvěma garážemi. Garáže mají vlastní sekční vrata na dálkové ovládání. K domu náleží zahrada o výměře 1450 m².

Vyhodnocení: $4\ 490\ 000 - 20\% : 180 = 20\ 000,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

3. Prodej, dům rodinný, 160 m², Adresa: Dolní Domaslovice, okr. Frýdek Místek



Cena: 1 299 000,- Kč

Budova: Cihlová **Stav objektu:** dobrý
Poloha domu: řadový **Podlaží počet:** 1 **Plocha zastavěná:** 160 m²
Plocha užitná: 160/2 m² **Plocha podlahová:** 80 m² **Plocha pozemku:** 700 m²

1/2 rodinného domu v obci Dolní Domaslovice - část Volovec. Jedná se o nemovitost o velikosti asi 160 m² a 700 m² zahrady. Nad obytným přízemím s bytovou jednotkou 3+1 se nachází prostorná půda, kde lze vybudovat další obytné prostory o stejné velikosti a získat tak dvougenerační bydlení. Tato část domu je podsklepena. Budova je asi 100 let stará, tedy silné zdi a vysoké stropy. Nemovitost je po částečné rekonstrukci, plastová okna, plovoucí podlahy, zánovní kuchyňská linka. Na hranici pozemku je plyn a v obci se v současné době buduje kanalizace. 150 m od domu je zastávka autobusu, 2 km pak obchod, škola, školka, obecní úřad apod. Vyhledávaná lokalita, poblíž Žermanické přehrady.

Vyhodnocení: $1\,299\,000 - 10\% : 80 = 14\,600,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podl.plochy (po zaokr.)}$

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 9,5-20 tis. Kč/m² pod.plochy (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací cca 14 tis. Kč/m² p.pl.)

Z hlediska prodejnosti se jedná spíše o problematickou nemovitost (z důvodu exekuce 1/4, zhoršenému technickému stavu).

Silné stránky:

- dobrá dopravní přístupnost z blízké silnice - větší pozemek s dostatkem soukromí, na okraji obce (s možností rekreačního využití)
- s vedlejšími stavbami
- možnost okamžitého užívání

Slabé stránky:

- zhoršený technický stav, nutná brzká investice do GO
- celkově zanedbaná údržba
- nezapsané věcné břemeno užívání v rod. domě

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: cca 100 m² upravené podlahové plochy * 14 000,- Kč/m² = **1 400.000,- Kč**

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 5-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení domů, aj.).

Jejich obchodovatelná hodnota činí cca 100-150 % ceny zjištěné dle platného cenového předpisu k r. 2017, v tomto případě stanovují tržní hodnotu domu č.p. 185 ve Hnojníku: cca 100 m² podlah.ploch, **13 500,- Kč/m² p.pl.**

100 * 13 500 ... 1 350 000,- Kč, pozn.: v případě prodeje celé nemovitosti, bez omezení

Srovnávací hodnota 1 350 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (přibližuje se věcné hodnotě objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 1 350 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

- z důvodu exekutorského a soudcovského zástavního práva (nařízení výkonu rozhodnutím zřízení soudcovského zástavního práva) a prodeje pouze 1/4 spoluhl. podílu jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem, jinak neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitosti, je reálná kupní cena této nemovitosti menší, což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto je dále snížena o 20 %: $1\,350\,000 * 0,80 = 1\,080\,000,-$ Kč, z toho 1/4 ideálního spoluvlastnického podílu činí 270 000,- Kč

Obvyklá cena 1/4 spoluhl. podílu nemovitosti č.p. 185 k.ú. Hnojník

..... **270 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

(cena zjištěná dle vyhl. č. 443/2016 Sb.):

1. Rodinný dům č.p.561	174 275,30 Kč
2. Hospodářská budova	51 717,60 Kč
3. Garáž	7 805,60 Kč
4. Pozemky	94 780,50 Kč

Výsledná cena - celkem: **328 579,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **328 580,- Kč**

slovy: Třistadvacetosmtisícpětsetosmdesát Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena spol.podílu ¼ nemovitosti č.p. 185 k.ú. Hnojník

..... **270 000,- Kč**

slovy: dvěštedmdesát tisíc Kč

V Chrudimi 7.11.2017

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2572-37/12/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2572-37/12/2017.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.218

Snímek katastrální mapy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.10.2017 12:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 598160 Hnojník
 Kat.území: 640191 Hnojník List vlastnictví: 218
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
-----------------------------	-------------

441, Zelené Předměstí, 53002 Pardubice, RČ/IČO: 26007983	855326/5600 Parcela: 59 Parcela: 60/1	V-3905/2017-832 V-3905/2017-832
---	---	------------------------------------

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud ve Frýdku-Místku 29 E-4/2017 -13 ze dne 28.07.2017. Právní moc ke dni 22.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 05.09.2017. Zápis proveden dne 27.09.2017.

V-3905/2017-832

Pořadí k 12.07.2017 00:00

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění daňové pohledávky v celkové výši 1.148,- Kč s příslušenstvím ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/4 Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, Na Jízdárně 3162/3, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Jurnost Roman, Dukelská 144, 73991 Jablunkov, RČ/IČO: 790104/4954
 Parcela: 59
 Parcela: 60/1

V-3263/2017-832
 V-3263/2017-832

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2718401/2017 /3218-80542-809423 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2017. Zápis proveden dne 16.08.2017; uloženo na prac. Třinec

V-3263/2017-832

Pořadí k 21.07.2017 12:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-3263/2017-832

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2718401/2017 /3218-80542-809423 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2017. Zápis proveden dne 16.08.2017; uloženo na prac. Třinec

V-3263/2017-832

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-3263/2017-832

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Moravskoslezský kraj, ÚzP Třinec -2718401/2017 /3218-80542-809423 ze dne 21.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2017. Zápis proveden dne 16.08.2017; uloženo na prac. Třinec

V-3263/2017-832

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/4

Jurnost Roman, Dukelská 144, 73991 Jablunkov, RČ/IČO: 790104/4954
 Parcela: 59
 Parcela: 60/1

Z-3708/2011-832
 Z-3708/2011-832

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Olomouci, Mgr. Ing.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
 strana 2

Snímek katastrální mapy

