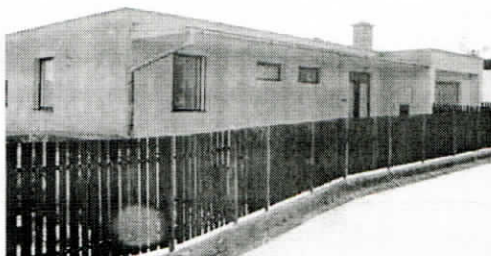


# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 2487/123/2010

<b>NEMOVITOST:</b>	Rodinný dům č. p. 1030
Adresa nemovitosti:	Odry 1030
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Odry, k.ú. Odry, kód ČSÚ: 709 085, LV: 973
Ostatní stavby:	
Pozemky:	2059/119, 2059/19
Vlastník stavby:	Tomáš Zapletal, Na stráni 1030/17, 74235 Odry, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Tomáš Zapletal, Na stráni 1030/17, 74235 Odry, spoluvlastnický podíl: 1 / 1



**Současný stav**

**OBVYKLÁ CENA**

**2 400 000 Kč**

Datum místního šetření:

10.8.2010

Datum zpracování :

13.8.2010

Počet stran:

12 stran

Počet příloh:

7

Znalecký posudek se předává objednateli ve dvou vyhotoveních.

**STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI** stavba dokončena v r. 1995**SOUČASNÝ STAV**

Konstrukce: zděné  
 Využití: bydlení  
 Okolí: bytová zóna  
 Přijezd: zpevněná komunikace  
 Přípojky: voda, kanalizace, plyn, elektro

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): železnice, autobus  
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. Tř, silnice II.,III.tř  
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD  
 Stavebně technický stav stavby: výborně udržovaná  
 Vytápění: ústřední - plyn, elektro

**RODINNÝ DŮM**

SOUČASNÝ STAV						
Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost
	m <sup>2</sup>	ks	M <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	%
2+6	253 / 0	1	771	988	156	100,00

**REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI**

Porovnávací hodnota	Současný stav 2 405 400 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 400 000 Kč</b>

**A. NÁLEZ****Situace**

<b>Přehled podkladů</b>	Fotodokumentace nemovitosti Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 973 ze dne 15.7.2010 Mapa oblasti Snímek katastrální mapy
<b>Charakteristika obce</b>	Obec Odry se nachází 9 km jižně od Fulneku a 18 km západně od Nového Jičína. Obec má 7 408 obyvatel. Je zde síť všech obchodů a služeb. V obci je škola, střední škola, pošta, policie, zdravotnické zařízení. Přes Odry vede silnice I/47. Veřejná doprava autobusová se spojením na Fulnek a Hranice a železniční se spojením na Suchdol nad Odrou a Vítkov. Obec je vybavena všemi inženýrskými sítěmi.
<b>Poloha nemovitosti</b>	Nemovitost se nachází v klidové části obce, v obytné zóně rodinných domů. Pozemek je svažité směrem k severovýchodu. Nemovitost má vlastní bezproblémový příjezd a příchod. Rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě.

**Popis jednotlivých staveb**

<b>Základní popis</b>	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům. Rodinný dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepený. Základové pásy jsou z prostého betonu, s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné v tl. 45 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, střešní krytina z asfaltových svařovaných pásů. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře dřevěné hladké plné nebo prosklené. Schodiště železobetonové. Podlahy obytných místností z
-----------------------	--

<b>Druh stavby - účel využití</b>	textilních povlaků na cementový potěr, podlahy ostatních místností keramická dlažba. Vytápění ústřední, kotel na zemní plyn a elektřinu. Elektroinstalace světelná a motorová. Je proveden vnitřní rozvod teplé a studené vody, zemního plynu, vnitřní kanalizace. Ohřev teplé vody v elektrických zásobníkových ohřivačích. Vnitřní vybavení umývadla, vany a záchody standardního provedení. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu úplné. Vnitřní obklady keramické v koupelnách, WC a kuchyních. Vnitřní omítky štukové, vnější omítky štukové hladké. Rodinný dům - bydlení.
<b>Dispoziční řešení</b>	V 1.P.P. se nachází sklep, který slouží jako sklad. Sklep je přístupný pouze venkovním schodištěm a v současné době je bez využití. V 1.N.P. se nachází schodiště, zádveří, předsíň, kuchyň, tři obytné místnosti, koupelna, 2 x WC, komora, kotelna. V 2.N.P. se nachází zádveří, prostor schodiště, předsíň, kuchyně, tři obytné místnosti, koupelna, WC, komora, garáž a balkón.
<b>Popis tech. stavu stavby</b>	Dle předložených podkladů a dle souhlasného vyjádření p. Zapletala byla stavba rodinného domu dána do užívání v roce 1995. V průběhu dosavadního užívání nebyly prováděny žádné rekonstrukce, pouze běžné opravy a údržba. Stavba je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.
<b>Příslušenství stavby</b>	Příslušenstvím stavby rodinného domu jsou venkovní úpravy - zpevněné plochy u domu, venkovní schodiště, oplocení, opěrné zdi, venkovní posezení, přípojky inženýrských sítí.

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	hurdiskové
4. Střecha	Plochá střecha
5. Krytina	Asfaltové svařované pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	Vápenné štukové hladké
9. Vnější obklady	Chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
12. Dveře	hladké plné dveře
13. Okna	dřevěná, zdvojená
14. Podlahy obytných místností	koberec
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	Chybí
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda
20. Zdroj teplé vody	Bojler
21. Instalace plynu	Rozvod zemního plynu
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák s plotýnkami
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	chybí

### **Popis pozemků**

<b>Základní popis oceňovaných pozemků</b>	Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 2059/119 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 159 m <sup>2</sup> parc. č. 2059/19 ostatní plocha - jiná plocha o výměře 612 m <sup>2</sup> . Pozemky se nacházejí v Odrách, k. ú. Odry, v zastavěném území obce, v obytné zóně rodinných domů.
---	--

## B. OCENĚNÍ

### Výpočet věcné hodnoty staveb

#### Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

##### Seznam podlaží

Název	Zastavěná plocha	Užitná plocha
1.P.P.	19,60 m <sup>2</sup>	12,00 m <sup>2</sup>
1.N.P.	156,06 m <sup>2</sup>	118,50 m <sup>2</sup>
2.N.P.	163,74 m <sup>2</sup>	122,70 m <sup>2</sup>

#### Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
1.P.P.	12,00*2,35	=	28,20 m <sup>3</sup>
1.N.P.	156,06*2,72	=	424,48 m <sup>3</sup>
2.N.P.	163,743*3,14	=	514,15 m <sup>3</sup>
Balkón	21,00*1,00	=	21,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	987,83 m <sup>3</sup>

Současný stav		
Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	339
Obestavěný prostor	[m <sup>3</sup> ]	987,83
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	4 389
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	4 336 000
Stáří	roků	14
Další životnost	roků	86
Opotřebení	%	14,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	3 729 000

## C. Stanovení obvyklé ceny

Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/97 Sb. ve znění pozdějších předpisů rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného nebo obdobného majetku. Základem pro zjištění obvyklé ceny je porovnání cen, kterých by bylo dosaženo v daném místě a čase u stejných nebo podobných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo provedeno vyhodnocení trhu s nemovitostmi. Bylo provedeno vyhodnocení údajů z realitního trhu, vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi, vývěsek realitních kanceláří, sledování aukcí a dražeb. Bylo zjištěno, že s obdobnými nemovitostmi se obchoduje. Pro stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou jsou k dispozici srovnávací objekty.

### Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kč	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	Foto Kč/m <sup>2</sup>
Odry	341,00	950	3 890 000	11 408	0,800	9 126

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má jedno nadzemní podlaží, podkroví a je podsklepený. Dispozice 5+1. Základové pásy jsou z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti.

Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy s rovným podhledem. Krov je sedlový. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná a motorová. Přípojky vody, plynu a elektro. Pozemek jesvažitý v zóně rodinných domů. Příjezd a příchod z veřejné komunikace.						
Odry - Tošovice	156,00	660	1 800 000	11 538	0,800	9 231
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má jedno nadzemní podlaží, částečné podkroví a je částečně podsklepený. Základové pásy jsou z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy s rovným podhledem. Krov je sedlový, střešní krytina z pálených tašek. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná a motorová. Přípojky vody, plynu a elektro. Pozemek je rovinatý, v zóně rodinných domů. Příjezd a příchod vlastní z veřejné komunikace.						
Odry	136,00	1 169	1 599 000	11 757	0,800	9 406
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má dvě nadzemní podlaží, bez podkroví a bez podsklepení. Základové pásy jsou z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy s rovným podhledem. Krov je sedlový. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná a motorová. Pozemek je rovinatý v zóně obytných domů. Příchod a příjezd vlastní z veřejné komunikace. Přípojky vody, plynu a elektro.						
Odry	218,00	751	2 549 000	11 693	0,800	9 354
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má dvě nadzemní podlaží, bez podkroví a je částečně podsklepený. Základové pásy jsou z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy s rovným podhledem. Krov je sedlový. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná a motorová. Pozemek je rovinatý, v zóně rodinných domů. Příchod a příjezd vlastní z veřejné komunikace.						
Odry	194,00	760	2 290 000	11 804	0,800	9 443
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má dvě nadzemní podlaží, bez podkroví a je částečně podsklepený. Základové pásy jsou z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy s rovným podhledem. Krov je vaznicový sedlový, krytina tašková. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná a motorová. Pozemek rovinatý v zóně rodinných domů. Příchod a příjezd vlastní z veřejné komunikace.						
Heřmánky	242,00	1 000	2 999 000	12 393	0,800	9 914
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má dvě nadzemní podlaží, bez podkroví i a bez podsklepení. Základové pásy jsou z prostého betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Stropy s rovným podhledem. Krov je vaznicový sedlový, střešní krytina z osinkocementových šablon na bednění. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace světelná a motorová. Pozemek je mírně svažitý, v zóně obytných domů. Příchod a příjezd vlastní z veřejné komunikace.						
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti						253,20 m <sup>2</sup>

Z výše uvedeného vyplývá, že rodinný dům č. p. 1030 v Odrách, k. ú. Odry s příslušenstvím a pozemky je v daném místě a čase obchodovatelný v rozmezí od 9 126 Kč/m<sup>2</sup> do 9 914 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy.

Vzhledem k poloze, umístění, stavebně technickému stavu a vybavení rodinného domu s příslušenstvím a s pozemky stanovují obvyklou cenu v polovině uvedeného intervalu tj. 9 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé byly dále posuzovány další rozhodující skutečnosti:

- Pěší dostupnost na zastávku autobusů a železnice
- Velikost rodinného domu
- Konstruktivní charakteristika – zděný rodinný dům
- Příslušenství
- Svažitý pozemek
- Vlastní bezproblémový přístup a příjezd ze zpevněné komunikace
- Možnost dvougeneračního bydlení

Jednotková cena stanovená srovnávací metodou byla stanovena na 9 500 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy rodinného domu. Bylo přihlíženo ke všem skutečnostem ovlivňujícím cenu, zejména lokalitu, stavebně technický stav, velikost nemovitosti a poptávku realitního trhu.

## **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti srovnávací metodou**

Jednotková cena podlahové plochy rodinného domu: 9 500 Kč/m<sup>2</sup>

Podlahová plocha rodinného domu: 253,20 m<sup>2</sup>

**Stanovení obvyklé ceny: 253,20 m<sup>2</sup> x 9 500 Kč/m<sup>2</sup> = 2 405 400 Kč**

**Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu č. p. 1030 s příslušenstvím a pozemky parc. č. 2059/119 a parc. č. 2059/19 v Odrách, k. ú. Odry stanovená porovnávací metodou činí ke dni odhadu po zaokrouhlení**

**2 400 000 Kč**

slovy: **dvamiliónyčtyřistatisíc Kč**

### **D. Seznam příloh:**

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 973 ze dne 15.7.2010	2
Mapa oblasti	1
Snímek katastrální mapy	1

FOTODOKUMENTACE NEMOVITOSTI:



Pohled jižní



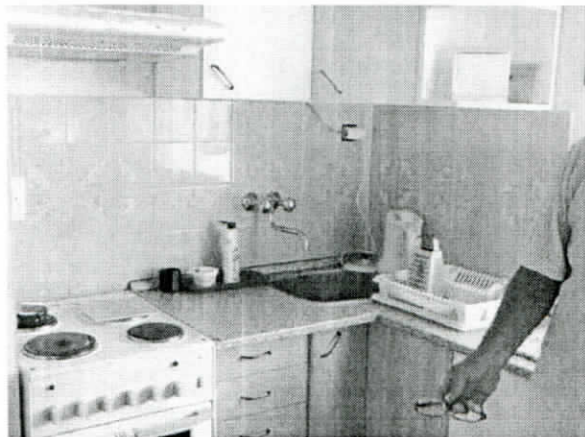
Pohled severní



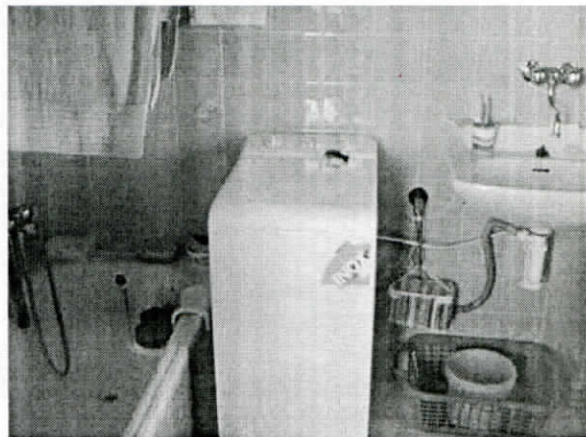
Obývací pokoj v 2.N.P.



Ložnice v 2. N.P.



Kuchyň v 2.N.P.



Koupelna v 2.N.P.



WC v 2.N.P.



Kuchyň v 1.N.P.



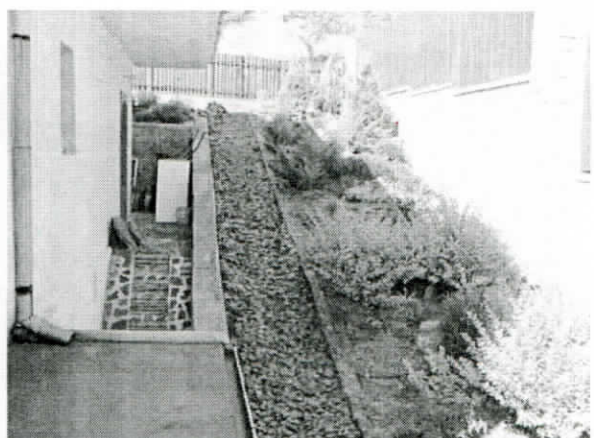
Koupelna v 1.N.P.



WC v 1.N.P.



Parc. č. 2059/19 - východní pohled



Parc. č. 2059/19 - severní pohled

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2010 13:05:53

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599701 Odry

Kat.území: 709085 Odry

List vlastnictví: 973

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Zapletal Tomáš, Na stráni 1030/17, 742 35 Odry	731010/5451	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2059/19	612	ostatní plocha	jiná plocha	
2059/119	159	zastavěná plocha a nádvoří		

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Odry, č.p. 1030	rod.dům		2059/119

B\* Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro	Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

1. pohledávek ze smlouvy o úvěru č. 2498 v celkové výši 650.000,- Kč s příslušenstvím
2. veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 650.000,- Kč, které ji mohou vzniknout od uzavření této smlouvy do 10.5.2024

ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8, Čimice, 181 00 Praha 81, RČ/IČO: 26158761	Stavba: Odry, č.p. 1030 Parcela: 2059/19 Parcela: 2059/119	V-818/2009-804 V-818/2009-804 V-818/2009-804
---	--	--

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.02.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.02.2009.

V-818/2009-804

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Darovací smlouva V12 2752/1998 ze dne 1.7.1998, právní účinky vkladu ke dni 1.7.1998

POLVZ:728/1998

Z-7800728/1998-804

Pro: Zapletal Tomáš, Na stráni 1030/17, 742 35 Odry

RČ/IČO: 731010/5451

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 15.07.2010 13:05:53

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599701 Odry

Kat.území: 709085 Odry

List vlastnictví: 973

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.07.2010 13:32:53

Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým  
přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.  
strana 2

### Mapa oblasti.



Snímek katastrální mapy:

