

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 20022-1057/2019

jako DODATEK č. 1
ke Znaleckému posudku č. 19104-139/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 329** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Závada, č.p. 83, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 329), a dále pozemku **p.č. 330** - zahrada, vše v k.ú. Závada nad Olší, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná.

Objednavatel posudku:

M. Šváb, insolvenční správce a spol.
insolvenční správce dlužníka: Bc. David Novák
náměstí Míru 49/67
568 02 Svitavy
IČ: 04638131

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
insolvenčního řízení **č.j. KSOS 40 INS 18483-2018,**
dni 17.1.2019

ke

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.1.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 21 stran a 10 stran příloh.

V Praze, dne 2.8.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 329** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Závada, č.p. 83, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 329), a dále pozemku **p.č. 330** - zahrada, vše v k.ú. Závada nad Olší, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná.

Tento dodatek č. 1 ke Znaleckému posudku č. 19104-139/2019 byl zpracován na základě požadavku objednavatele kde dni 17.1.2019, neboť byly nově zjištěny skutečnosti, které mají vliv na obvyklou hodnotu předmětu ocenění. Znaleckému ústavu byla předložena nájemní smlouva k předmětu ocenění.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 17.1.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.1.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka a dlužníka Bc. Davida Nováka, který neumožnil kompletní prohlídku předmětu ocenění.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2024, pro k.ú. Závada nad Olší, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, vyhotovený objednavatelem dne 18.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Závada nad Olší, obec Petrovice u Karviné, okres Karviná, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 17.1.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Znalecký posudek č. 19104-139/2019 ze dne 24.1.2019 vyhotovený naším znaleckým ústavem.

Kopie Nájemní smlouvy ze dne 8.9.2018 včetně měsíčního předpisu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním RD a protokolu o předání RD.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Petrovice u Karviné
Katastrální území: Závada nad Olší (720372)

List vlastnictví číslo: 2024

Vlastník: Novák David Bc.
Do Grundů 211, 74774 Neplachovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Petrovice u Karviné, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Závada 83, 735 72 Petrovice u Karviné. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 872/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava.

Dle místního šetření a informací ČSÚ v obci Petrovice u Karviné je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt pravděpodobně sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 (v I. nadzemním podlaží) a 3+1 (ve II. nadzemním podlaží). Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť nebyl dlužníkem předmět ocenění zcela zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1979. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2015 byla provedena výměna původních oken za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba v horším stavu (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, zděná hospodářská část pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- vrátka dřevěná
- vrata dřevěná
- zpevněné plochy dlážděné
- přípojky IS

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 83
 - b) Hospodářská část
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Nájemní smlouva ze dne 8.9.2018 - nájemce Jana Gaborová
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmět ocenění je omezen nájemním právem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	II. Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	0,80
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,744$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,000$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 83 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
I.NP	$(9,60 \times 9,67 - 4,60 \times 0,50) + 2,75 \times 5,82 + 1,55 \times 2,70 + 4,07 \times 3,10$	= 123,34 m ²
II.NP	$(9,60 \times 9,67 - 4,60 \times 0,50) + 2,75 \times 5,82 + 4,07 \times 3,10$	= 119,15 m ²
I.PP	$(9,60 \times 9,67 - 4,60 \times 0,50) + 2,75 \times 5,82$	= 106,54 m ²
Součet:		= 349,03 m ²

Podlažnost: 349,03 / 123,34 = 2,83

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	$((9,60 \times 9,67 - 4,60 \times 0,50) + 2,75 \times 5,82) \times 2,35$	= 250,36 m ³
Vrchní stavba	$(9,60 \times 9,67 - 4,60 \times 0,50) \times 6,40 + 2,75 \times 5,82 \times 8,62 + 1,55 \times 2,70 \times 3,85 + 4,07 \times 3,10 \times 5,07$	= 797,45 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 1 047,81 m ³

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s částečnou izolací	4,30 %	Podstandardní
2. Zdivo – tvárnice	24,30 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
3. Stropy – stropní systém Hurdis s rovným podhledem	9,30 %	Standardní
4. Střecha – plochá	4,20 %	Standardní
5. Krytina – standardní povlaková krytina IPA	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované a plechové (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové (I.NP), obložení dřevem (II.NP)	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody – betonové se zábradlím	3,90 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,40 %	Standardní
13. Okna – plastová zdvojená	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – PVC, textilní krytiny	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Moravskoslezský
Obec:	Petrovice u Karviné
Počet obyvatel:	5 410
Základní cena (ZC):	1 929,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	IV. Podsklepený - s plochou střechou	D
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárniové	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00

7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85 *

* Rok výstavby / kolaudace: 1979
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,700

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 350,30 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,744

Index polohy (I_P): 1,000

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 1 047,81 × 1 350,30 × 0,744 × 1,000 = 1 052 654,24 Kč

Rodinný dům č.p. 83 – zjištěná cena: 1 052 654,24 Kč

1.2) Hospodářská část – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška: 4,00 m

Zastavěná plocha: 19,00×10,95–4,07×3,10 = 195,43 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,00 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 195,43 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba (19,00×10,95–4,07×3,10)×4,50 = 879,45 m³

Zastřešení (19,00×10,95–4,07×3,10)×2,90×0,50 = 283,38 m³

Obestavěný prostor – celkem:

= 1 162,83 m³**Vybavení:**

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové s izolací	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – tvárnicové	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – pozinkovaný plech	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů – vnitřní vápenné hladké omítky	4,20 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – fasádní omítky vápenné hrubé	2,90 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	3,00 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	3,40 %	Standardní
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:Základní koeficient K₄: 1,0000Úprava koeficientu K₄:10. Schody $-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$ – 0,018025. Ostatní $-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$ – 0,0520**Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:** = **0,9300****Ocenění:**Základní cena ZC: 2 231,– Kč/m³Koeficient konstrukce K₁: × 0,9390Koeficient K₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9538Koeficient K₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,8250Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9300Polohový koeficient K₅: × 0,9000Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1160**Základní jednotková cena upravená:** = 2 919,56 Kč/m³

Základní cena upravená: $1\,162,83\text{ m}^3 \times 2\,919,56\text{ Kč/m}^3 = 3\,394\,951,95\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 40 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 40 / (40 + 40) = 50,000\%$

Odpčet opotřebení: $3\,394\,951,95\text{ Kč} \times 50,000\% = 1\,697\,475,98\text{ Kč}$

Cena objektu po odečtení opotřebení: $= 1\,697\,475,97\text{ Kč}$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,744$

Index polohy: $I_P = 1,000$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 1\,697\,475,97\text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,744$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 1\,262\,922,12\text{ Kč}$

Hospodářská část – zjištěná cena: $1\,262\,922,12\text{ Kč}$

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 83 $1\,052\,654,24\text{ Kč}$

b) Hospodářská část $1\,262\,922,12\text{ Kč}$

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: $2\,315\,576,36\text{ Kč}$

Cena po zaokrouhlení: $2\,315\,576,-\text{ Kč}$

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Petrovice u Karviné

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě	1,00

6 Občanská vybavenost v obci	příměstská doprava II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
------------------------------	--	------

Základní cena výchozí: $ZC_v = 503,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 410,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,744$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,744$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 305,0400$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
329	Zastavěná plocha a nádvoří	305	93 037,20
330	Zahrada	589	179 668,56
	Součet:	894	272 705,76

Pozemky – zjištěná cena: **272 705,76 Kč**

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Nájemní smlouva ze dne 8.9.2018 - nájemce Jana Gaborová – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklého nájemného.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 8.9.2018, mezi vlastníkem oceňovaných nemovitostí a paní Janou Gaborovou, trvale bytem Letní 1275/11, 733 06 Karviná - Nové Město. Nájemné bylo sjednáno na dobu určitou a to do 20.9.2019.

Nájemné je smluvními stranami sjednáno ve výši 13.000,- Kč/měsíc, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

Užitek vyplývající z nájemní smlouvy (časový úsek mezi datem ke kterému je ZP vypracován a koncem doby platnosti nájemní smlouvy):

$U = 13000 \times 7 + ((13000 \times 12) / 365) \times 34$	=	105 531,51 Kč
Doba trvání (n):		1
Hodnota: $U \times n$		105 531,51 Kč
Nájemní právo jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota:	=	-105 531,51 Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Petrovice u Karviné, okres Karviná

RD o dvou bytových jednotkách 3+1 se nachází v klidné lokalitě obce Petrovice u Karviné. V 1. NP se nachází chodba, kuchyně, obývací pokoj s balkónem s možností vstupu na zahradu, dětský pokoj, ložnice, koupelna, samostatné WC. Schodištěm se dostaneme do 2.NP, které je identické s 1. podlažím. Nemovitost je celopodsklepená. K dispozici je garáž (2x os. auto), technická místnost s kotlem na tuhá paliva (mimo provoz), místnost, kde je umístěný plynový kotel, prádelna. Teplá voda je zajištěna elektrickým bojlerem (stáří 5 let). Rodinný dům prošel během let 2004 až 2013 částečnou rekonstrukcí – výměna platová okna, zateplení, fasáda, oplechování střechy, pergola, střešní krytina IPA. Součástí prodeje nemovitosti je udržovaný pozemek o celkové výměře 376 m². Nabídková CENA: 2 800 000,- Kč

2) RD Karviná - ul. U Bažantice, okres Karviná

RD s garáží o velikosti 6+2 se zastavěnou plochou 123 m², kde na každém podlaží je dispozice 3+1 kde obě podlaží jsou identická (kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna a WC které se nachází na chodbě. Rodinný dům je celo podsklepený. K domu náleží vzrostlá zahrada s ovocnými stromy o velikosti 1.135 m², jejíž součástí je zděná hospodářská budova. Dům je napojen na obecní vodovod, plyn, elektřinu. Příjezd k domu je po obecní komunikaci.

Nabídková CENA: 2 299 000,- Kč

3) RD Dětmárovice, okres Karviná

Rodinný dům v obci Dětmárovice se snadnou dostupností Orlové, Karviné, Bohumína a Ostravy. Samotný dům prošel v roce 2016 částečnou rekonstrukcí. Bylo provedeno zateplení, výměna oken, byly provedeny nové omítky, podlahy, kuchyňská linka na míru a koupelna. Ve druhém podlaží nebyla rekonstrukce dokončena, tudíž vybízí k úpravám dle vlastních představ. K domu náleží také garáž a menší dílna. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 1.300 m². Dům je napojen na obecní vodovod, plyn, elektro a septik.

Nabídková CENA: 2 650 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- dvougenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucího nájemního práva).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Petrovice u Karviné, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 807 017,54 Kč
Váha (V):	1,0
RD Karviná - ul. U Bažantice, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	2 299 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 990 476,19 Kč
Váha (V):	1,0

RD Dětmárovice, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	2 650 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,15
Jednotková cena (JC):	2 095 349,78 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena: 1 990 476,19 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 2 297 614,50 Kč
Maximální jednotková cena: 2 807 017,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 300 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	2 300 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 2 300 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	2 315 576,- Kč
Cena pozemků	272 706,- Kč
Cena věcných práv	-105 532,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	2 482 750,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 300 000,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	- 105 530,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

2 300 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionytřístatisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích práv, zástav a úvěrů.

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Vítězslav Kožušník
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 2.8.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20022-1057/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Kopie Nájemní smlouvy