

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4337-136/2015

O ceně pozemku p.č.645, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 352 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.494 v obci Návší, včetně příslušenství a pozemku p.č.646, zahrada, o velikosti 1196 m², vše zapsáno na LV č.2036 pro k.ú.Návší



Objednatel znaleckého posudku:

G. P. Investments a.s.
Hellichova 458/1
118 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny

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., podle stavu ke dni 22.4.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Tršicích 22.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.645, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 352 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.494 v obci Návsí, včetně příslušenství a pozemku p.č.646, zahrada, o velikosti 1196 m², vše zapsáno na LV č.2036 pro k.ú.Návsí

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Návsí 494
739 92 Návsí
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Návsí
Katastrální území: Návsí
Počet obyvatel: 3 909

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 040,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	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 nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 318,11 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.4.2015 za přítomnosti znalce a syna vlastníka, p.Boščíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.2036 pro k.ú.Návsí
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 505621/316, Paní Zdenka Krzyžanková, Návsí 494, 73992 Návsí, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 505621/316, Paní Zdenka Krzyžanková, Návsí 494, 73992 Návsí, vlastnictví: výhradní

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena. Místním šetřením bylo zjištěno, že přístavba domu z roku 2009 není zakreslena v KM.

7. Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění jsou odhadnuty dle vnějšího stavebně technického provedení a dle informací od p.Boščíka. Rozměry byly odhadnuty dle mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, zdivo smíšené. Má sedlovou střechu, krytina je z Beternitu a plechu, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou plastová, fasáda je břizolitová, částečně zateplená, částečně chybějící, částečně

obklad plastovými lamelami. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené. Podlahy jsou z dlažby, laminátu a koberců. Schody jsou železobetonové s povrchem z terasa. V domě jsou dva byty dispozice 3+1. Vybavení kuchyní je standardní s linkou a sporákem. WC jsou dvě, splachovací. Koupelny jsou dvě, umyvadlo, vany, sprchové kouty. Vytápění v domě je ústřední s plynovým kotlem, a kotlem na pevná paliva. Teplá voda je z boileru. Stav domu je zhoršený, údržba nedostatečná, celkové vybavení je standardní. Dům je z roku 1950. V roce 2009 byla provedena přístavba a modernizace interiéru. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, plyn, kanalizace je svedena do septiku. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavba, skleník a porosty.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,548,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,548,00) / 1\,548,00 = \mathbf{0,929}$$

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00

3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
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 - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - přístavba domu není evidována v KN	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,570$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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	-0,06
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	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,570 * 1,000 * 0,930 = \mathbf{0,530}$$

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	295,52	0,530		156,63	
Základní cena pozemku upravena redukčním koeficientem R 0,929					
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	645	352,00	156,63	55 133,76
§ 4 odst. 1	zahrada	646	1 196,00	156,63	187 329,48
Stavební pozemky - celkem			1 548,00	m ²	242 463,24

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - přístavba domu není evidována v KN	I	-0,30
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,570}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Přejezd 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	-0,06
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	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,530}$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
suterén	85,00 m ²	1,80 m
přízemí	190,00 m ²	2,50 m
podkroví	165,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
spodní stavba	85,0*1,8	=	153,00 m ³
vrchní stavba	190,0*3,1	=	589,00 m ³
zastřešení	190,0*3,8/2	=	361,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	153,00 m ³
vrchní stavba	NP	589,00 m ³
zastřešení	Z	361,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 103,00 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	betonové pasy	S	100
2. Zdivo	smíšené zdivo	P	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	beternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	standardní	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, plíseň	P	100
8. Fasádní omítky	podstandardní	P	70
8. Fasádní omítky		C	30
9. Vnější obklady	sokl z kabřince	S	40
9. Vnější obklady		C	60
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	standardní	S	100
12. Dveře	plné a prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod		C	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100

20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	standardní	S	100
23. Vybavení kuchyně	2 x kuchyň	S	100
24. Vnitřní vybavení	2 x koupelna	S	100
25. Záchod	2 x splachovací	S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	P	23,40	100	0,46	10,76
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	P	6,10	100	0,46	2,81
8. Fasádní omítky	P	2,80	70	0,46	0,90
8. Fasádní omítky	C	2,80	30	0,00	0,00
9. Vnější obklady	S	0,50	40	1,00	0,20
9. Vnější obklady	C	0,50	60	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,30	100	1,00	4,30
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					77,27
Koeficient vybavení K_4 :					0,7727

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-	
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*		1,
		1200	
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7727	
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1190	
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	<u>3 515,46</u>	
Plná cena: 1 103,00 m ³ * 3 515,46 Kč/m ³	=	3 877 552,38 Kč	

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 65 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 35 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 65 / 100 = 65,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 65,0 % / 100)

*	0,350
=	<u>1 357 143,33 Kč</u>

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

morální opotřebení nemovitosti

Srážka za morální opotřebení: 1 357 143,33 * 10 % =

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

-	135 714,33 Kč
=	<u>1 221 429,- Kč</u>
*	0,530
=	<u>647 357,37 Kč</u>

Rodinný dům - zjištěná cena

=	647 357,37 Kč
---	----------------------

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

3,50 %

Stanovené procento z ceny staveb:

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům	647 357,37 Kč
Celkem:	647 357,37 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		647 357,37
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350
Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena	=	22 657,51 Kč
Cena staveb celkem	=	670 014,88 Kč
Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena	=	912 478,12 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 2 320 223,50 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 2 320 223,50 Kč

Celkem 2 320 223,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 2 320 223,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 912 478,10 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 912 478,10 Kč

Celkem 912 478,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 912 478,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 912 480,- Kč

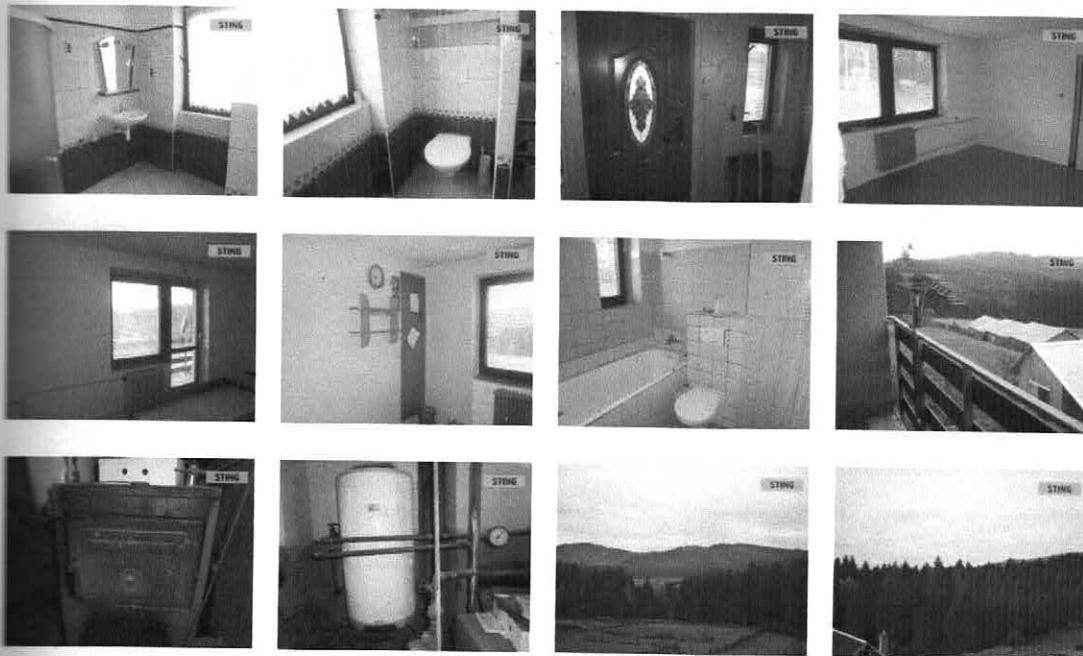
slovy: Devětsetdvánáctisícčtyřistaosmdesát Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

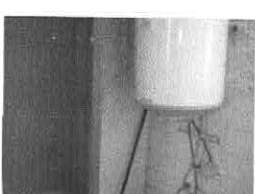
Zástavní právo smluvní k pohledávkám rozepsaných na LV č.2036, který je součástí posudku - G. P. Investmets a.s., Hellichova 458/1, Malá Strana, 11800 Praha 1. Tato závada bude prodejem nemovitosti vymazána z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňuje.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



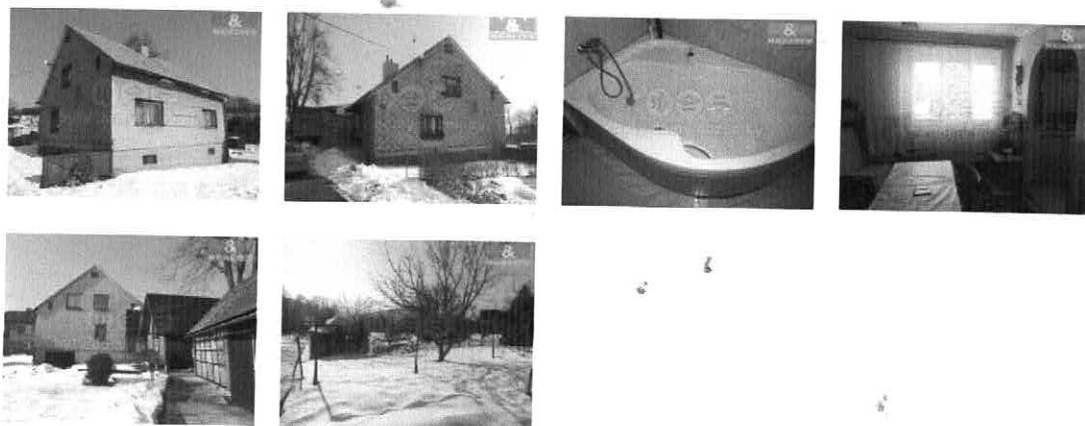


celopodsklepený řadový dům s vlastním číslem popisným o dispozici 4+1 s garáží v krásném místě obce Mosty u Jablunkova - směr Hřčava. V přízemí se nachází obložená dřevem vstupní hala, nová kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj, koupelna s WC po rekonstrukci. V 1.NP 3x pokoj, balkón, koupelna s WC. V přízemí nové dřevěné podlahy - parkety. Topení je řešeno na tuhá paliva - kotel Viadrus, nový bojler Dražice, elektřina 230/380V, voda v plastu, elektřina v mědi, odpad je řešen žumpou. Nemovitost jde taky využít k rekreaci - ski areál Mosty, Hřčava – Trojmezí. Požadovaná cena 985.000,- Kč.





větší dvougenerační rodinný dům v obci Hrádek. Dům se nachází na hezkém místě s výhledem na okolní hory. Dům má 2 samostatné vchody a leží na pozemku o velikosti 950 m². Eletřina v domě je komplet v mědi, voda v plastu. Dispozice přízemí je 2+1 dále jídelna, komora, koupelna s vanou a sprchovým koutem a WC. V prvním patře je dispozice 3+1 a komora. Je zde rovněž výstup na rozměrnou půdu. Vytápění prvního patra je řešeno plynovým kotlem, přízemí je vytápěno elektrickými přímotopy. Dům má menší kamenný sklep s klenbou. Severní strana domu je zateplena a obložena obkladem vinyl siding. Dům vyžaduje nutné rekonstrukce. Požadovaná cena 999.000,- Kč včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu.



rodinný dům 5+2 v klidné části obce Písek u Jablunkova. Dům obsahuje dvě bytové jednotky 3+1 a 2+1, které mají samostatné vchody. Bytová jednotka v horním poschodí (2+1) je v současné době zatížena věcným břemenem na dožití, jednotka v přízemí je obsazena nájemci, kteří pravidelně hradí nájem. Požadovaná cena 1.060.000,- Kč včetně provize.

Obvyklou cenu vedlejších staveb stanovuji ve výši 50.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 950.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

**Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na
950.000,- Kč.**

Slovy: Devětsetpadesáttisíc Kč

V Tršicích 22.4.2015

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

