

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4433-232/2015

O ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.st.213/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 327 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.181 a podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.st.213/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 25 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če v ulici Svatoplukova, Ostrava, místní část Zábřeh, včetně příslušenství a podílu 1/2 pozemků p.č.465/5, zahrada, o velikosti 656 m² a p.č.474/44, zahrada, o velikosti 4 m², vše zapsáno na LV č.351 pro k.ú.Zábřeh nad Odrou



Objednatel znaleckého posudku:

QI investiční společnost, a.s.
Rybná 682/14
110 05 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 13.7.2015 znalecký posudek vypracoval:

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

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 13.7.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.st.213/1, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 327 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.181 a podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.st.213/3, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 25 m², jehož součástí je zemědělské stavení bez čp/če v ulici Svatoplukova, Ostrava, místní část Zábřeh, včetně příslušenství a podílu 1/2 pozemků p.č.465/5, zahrada, o velikosti 656 m² a p.č.474/44, zahrada, o velikosti 4 m², vše zapsáno na LV č.351 pro k.ú.Zábřeh nad Odrou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Svatoplukova 181/12 702 30 Ostrava
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Ostrava-město
Obec:	Ostrava
Katastrální území:	Zábřeh nad Odrou
Počet obyvatel:	295 653

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.7.2015 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z LV č.351 pro k.ú.Zábřeh nad Odrou
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: 540521/2890, Jaromír Zerzánek, Tavičská 784/32, 703 00 Ostrava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

480717/166, Jiří Zerzánek, Svatoplukova 181/12, 700 30 Ostrava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: 540521/2890, Jaromír Zerzánek, Tavičská 784/32, 703 00 Ostrava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

480717/166, Jiří Zerzánek, Svatoplukova 181/12, 700 30 Ostrava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

PD objektu nebyla předložena

7. Celkový popis nemovité věci

Znalec nebyl do nemovitosti vpuštěn, proto některé údaje v ocenění jsou odhadnuty dle vnějšího stavebně technického provedení. Rozměry byly odhadnuty dle mapových podkladů. Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, zřejmě částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný. Má sedlovou střechu s vikýři, krytina je z pálené tašky, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z měděného plechu s chybějícími svody. Okna jsou dřevěná špaletová, v podkroví plastová, fasáda je břízlitová a s obkladem polystyrenem bez lepidla a povrchu. Vnitřní vybavení předpokládám standardní až podstandardní. Vytápění je lokálními plynovými topidly. Stav domu je zhoršený. Stáří domu odhaduji na nejméně 60 roků, v podkroví zřejmě probíhá modernizace. Dům je pravděpodobně napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se nacházejí vedlejší stavby 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

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	st.213/1	327,00	600,00	196 200,-
§ 2 cen. mapa	zastavěná plocha a nádvoří	st.213/3	25,00	600,00	15 000,-
§ 2 cen. mapa	zahrada	465/5	656,00	600,00	393 600,-
§ 2 cen. mapa	zahrada	474/44	4,00	600,00	2 400,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 012,00 m ²		607 200,-

Ocenění staveb na pozemcích

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ostrava 6
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 233,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	16,80 m ²
1.NP:	=	118,00 m ²
podkroví:	=	118,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	16,80 m ²	2,00 m
1.NP:	118,00 m ²	2,60 m
podkroví:	118,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	16,8*(2,0-0,5)	=	25,20 m ³
vrchní stavba:	118,0*4,9	=	578,20 m ³
zastřešení:	118,0*3,0/2	=	177,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	780,40 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	118,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	252,80 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,14		

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 tvárnice 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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplně podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
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 stáří upraven o + **0,01** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,710 = \mathbf{0,471}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dlíčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,890}$$

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 2\,233,- \text{ Kč/m}^3 * 0,471 = 1\,051,74 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 780,40 \text{ m}^3 * 1\,051,74 \text{ Kč/m}^3 * 0,890 * 1,070 = 781\,626,79 \text{ Kč} \end{aligned}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{781\,626,79 \text{ Kč}}$$

Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 432,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: = 25,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	25,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba: 25,0*2,5 = 62,50 m³
Obestavěný prostor - celkem: = 62,50 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 příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou -	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,800 = \mathbf{0,653}$$

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - prodej dražbou	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,890}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,070}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,432,- \text{ Kč/m}^3 * 0,653 = 935,10 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 62,50 \text{ m}^3 * 935,10 \text{ Kč/m}^3 * 0,890 * 1,070 = 55\,655,98 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **55 655,98 Kč**

Cena staveb celkem = **837 282,77 Kč**

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Rodinný dům	781 626,79 Kč
Garáž	55 655,98 Kč
Stavby na pozemku - celkem	837 282,77 Kč
Pozemky - celkem	+ 607 200,- Kč
Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena	= 1 444 482,77 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 1 444 482,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 444 482,80 Kč

Celkem 1 444 482,80 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 1 444 482,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky s rodinným domem 1 444 482,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem 1 444 482,80 Kč

Celkem 1 444 482,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 1 444 482,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 444 480,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistačtyřicetčtyřitisícčtyřistaosmdesát Kč

Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

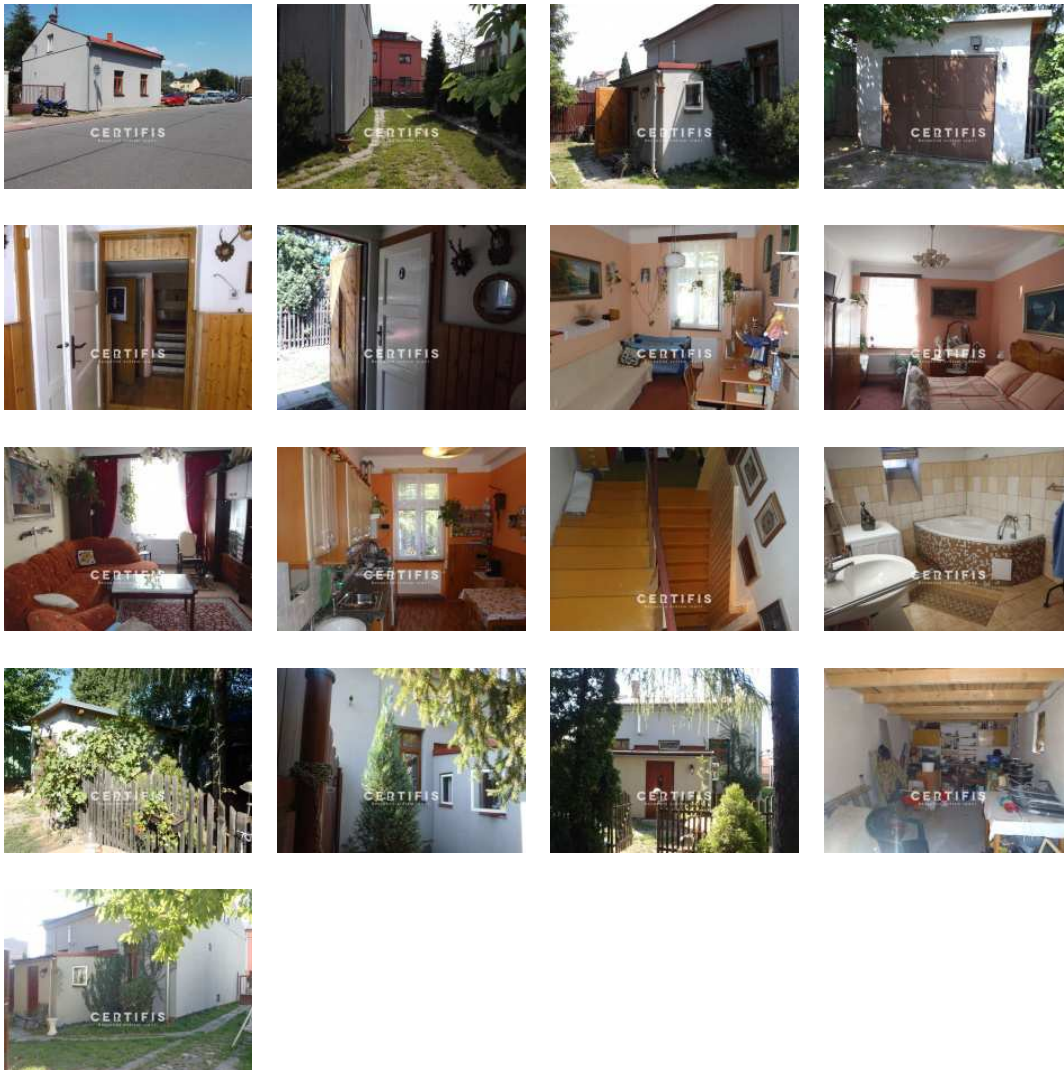
Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 700.000,- Kč s příslušenstvím - Pátý otevřený podílový fond, QI investiční společnost, a.s., Rybná 682/14, Staré Město, 11000 Praha 1. Tato závada bude prodejem nemovitosti vymazána z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňuje.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



prodej RD Jasinkova, Ostrava – Hulváky, o velikosti 2+1 s možností vybudování podkroví, garáž

pro dvě auta. Zateplený dům má nová plastová okna a střechu a oplocení nemovitosti. Lokální topení krbovými kamny nebo přímotopy. Možnost přikoupení vedlejších pozemků včetně stavebních parcel. V okolí veškerá občanská vybavenost. Požadovaná cena 1 350 000 Kč za nemovitost, včetně provize.



rodinný dům 3+1 v Ostravě - Vítkovicích. Dům je z 1/2 podsklepen. V roce 2012 proběhla částečná rekonstrukce (zateplení fasády, střešní krytiny, plastová okna, ústřední topení, atd..). Vnitřní dispozice bez úprav. Původní, udržovaný stav, vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ. RD je situován na okraji obytné zóny a zóny lehkého průmyslu. Objekt je vhodný jak k bydlení, tak ke komerčním účelům. Požadovaná cena 1.600.000,- Kč.



Prodej domu se dvěma bytovými jednotkami 1+2, každá z nich o výměře podlahové plochy 82m², celkem tedy 164m² na ul. Urbančíkova 1062/8 v Ostravě - Vítkovicích. Dům je ve situován ve velmi pěkné a klidné lokalitě téměř na konci slepé ulice v okolní zástavbě malých rodinných vilek, poblíž Vítkovického vlakového nádraží. Sousedé jsou slušní. Jeho stav je odpovídající stáří objektu, po stavební stránce je ale suchý a bez vážných vad, rekonstrukce však nutná. Přízemní byt je po stavební stránce před dokončením některých krytin podlahy, obkladů a elektro rozvodů. Byt v patře je pak více méně ihned obyvatelný. Součástí prodeje je i oplocená zahrada o celkové výměře 539m². Parkování možno přímo u domu. Požadovaná cena 1.630.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 1.500.000,- Kč za celou nemovitost

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Negativně působí prodej podílu

Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 nemovitosti stanovují na 490.000,- Kč.

Slovy: Čtyřistadevadesáttisíc Kč

V Tršicích 13.7.2015

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

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4433-232/2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 351 ze dne 2.7.2015	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	3

Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti





