

Znalecký posudek č. 18/09/157

O ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 355 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 149 - rod. dům, pozemků p.č. 353/2 - zahrada a p.č. 354 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 252, pro k.ú. Dolní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná.

Objednatel posudku:

JUDr. Vlasta Němcová
advokát, insolvenční správce
Nádražní 2369/10
678 01 Blansko
IČ: 66238005
DIČ: CZ6061020097

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 25 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 23. 9. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo 355, o výměře 417 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - součástí je stavba č.p. 149, rod. dům, stojící na pozemku parc. č. 355
- pozemek parcelní číslo 353/2, o výměře 101 m², druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 354, o výměře 264 m², druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, pro obec Těrlicko, katastrální území Dolní Těrlicko, okres Karviná, na listu vlastnictví č. 252.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. 355 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 149 - rod. dům, pozemky p.č. 353/2 - zahrada a p.č. 354 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 252, pro k.ú. Dolní Těrlicko, obec Těrlicko, okres Karviná. Předmět ocenění je situovaný na adrese Modřínová 149/11, Dolní Těrlicko, 735 42 Těrlicko. Rodinný dům se nachází v okrajové, zastavěné části obce Dolní Těrlicko, v řadové zástavbě rodinných domů jako řadový krajní, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má obec Těrlicko 4 420 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Těrlicko nachází pošta, škola, zdravotní zařízení a policie.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 9. 2018.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 10. 9. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 252, ze dne 8. 3. 2018, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 20. 9. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 20. 9. 2018.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.
- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu obce Těrlicko, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek obce.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 20. 9. 2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Těrlicko
Katastrální území: Dolní Těrlicko (766607)

List vlastnictví číslo: 252

Vlastník:

Vérteši Peter
 Modřínová 149/11, Dolní Těrlicko, 735 42 Těrlicko

6. Dokumentace a skutečnost

- Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.
- Nabývací titul nebyl předložen.
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, podsklepený, zděný rodinný dům, s využitým podkrovím, se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Rodinný dům je půdorysného nepravidelného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení vlastníka 59 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí plynového kotle a dále jako lokální pomocí kachlových kamen (I. nadzemní podlaží rodinného domu) a krbu (podkroví rodinného domu). V roce 2016 byla provedena kompletní rekonstrukce rodinného domu. V průběhu životnosti rodinný dům procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve čtvrtém stupni rizika kriminality a ve čtvrtém stupni rizika vloupání. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně-technický stav lze ke dni ocenění hodnotit jako velmi dobrý. Údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako nadprůměrnou. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

I. podzemní podlaží - schodiště, chodba, kuchyně s kotelnou, obytný pokoj, sklepní místnost (2x) a vstup do pargoly

I. nadzemní podlaží - vstupní část, schodiště (2x), chodba (2x), ložnice, koupelna, WC, kuchyně, komora (2x) a obývací pokoj

Podkroví - schodiště, hala, obytný pokoj (2x), obývací pokoj s kuchyní a jídelnou, koupelna, WC, komora a ložnice

Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 350/1 - lesní pozemek, který je ve vlastnictví: Česká republika.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení stavby a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Rodinný dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, žumpu a plynové vedení. Při místním šetření bylo zjištěno, že na pozemku p.č. 355 - zastavěná plocha a nádvoří je situována studna.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Na obytnou část rodinného domu, při její spodní, pravé hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, dřevěná, vedlejší stavba „pergoly“ s mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou. Vlevo od rodinného domu, na pozemku p.č. 355 - zastavěná plocha a nádvoří, při jeho horní, levé hranici (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní, nepodsklepená, částečně zděná a dřevěná, vedlejší, hospodářská stavba se sedlovou a mírnou pultovou střechou krytou eternitovými šablonami a plechovou krytinou.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (venkovní betonové schody (2x), kamenné, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 149 - rod. dům, na p.č. 355
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 252
- c) Věcná práva
 - 1) Věcné břemeno chůze a jízdy
- d) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,880$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Stavba č.p. 149 - rod. dům, na p.č. 355

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 252

c) Věcná práva

1) Věcné břemeno chůze a jízdy

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy. Věcné břemeno chůze a jízdy bylo zřízeno na základě listiny: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26. 2. 2013, právní účinky vkladu práva ke dni 6. 3. 2013. Věcné břemeno chůze a jízdy bylo zřízeno ve prospěch: nemovité věci - pozemku p.č. 356 - zahrada a s povinností: nemovitých věcí - pozemků p.č. 354 - zahrada a p.č. 355 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 149 - rod. dům.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle ustanovení §16b, odst. 5, zákona č. 151/1997 Sb, o oceňování majetku.

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 149 - rod. dům, na p.č. 355 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ C

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové
Koeficient změny ceny stavby: 2,194

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
I. PP	$1,75 \times 8,30 + 4,95 \times 8,30 + 4,95 \times 8,30 + 4,10 \times 5,25 + 4,00 \times 5,25$	= 139,22 m ²
I. NP	$1,75 \times 8,30 + 4,95 \times 8,30 + 4,95 \times 8,30 + 4,10 \times 5,25 + 4,00 \times 5,25$	= 139,22 m ²
Podkroví	$1,75 \times 8,30 + 4,95 \times 8,30 + 4,95 \times 8,30 + 4,10 \times 5,25 + 4,00 \times 5,25$	= 139,22 m ²
Součet:		= 417,66 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$1,75 \times 8,30 \times 2,10 + 4,95 \times 8,30 \times 2,10 + 4,95 \times 8,30 \times 2,10 + 4,10 \times 5,25 \times 2,10 + 4,00 \times 5,25 \times 2,10$	= 292,36 m ³
Vrchní stavba	$1,75 \times 8,30 \times 2,00 + 4,95 \times 8,30 \times 3,50 + 4,95 \times 8,30 \times 4,90 + 4,10 \times 5,25 \times 4,90 + 4,00 \times 5,25 \times 5,80$	= 601,44 m ³
Zastřešení	$1,75 \times 8,30 \times 1,50 \times 0,5 + 4,95 \times 8,30 \times 4,70 \times 0,5 + 4,95 \times 8,30 \times 3,30 \times 0,5 + 4,10 \times 5,25 \times 3,30 \times 0,5 + 4,00 \times 5,25 \times 2,40 \times 0,5 + 2,0 \times 2,90 \times 2,50 \times 0,5 + 5,45 \times 5,90 \times 2,90 \times 0,5$	= 289,82 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		= 1 183,62 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové a kamenné s izolací	5,40 %	Standardní	
2. Zdivo – zděné	23,40 %	Standardní	
3. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem	9,10 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,40 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,30 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody), plastové (parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,10 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – kontaktní fasádní zateplovací systém	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady – kamenné	0,50 %	Standardní	
10. Vnitřní obklady – standardní keramické, dřevěné, kamenné a cihelné obklady	2,20 %	Standardní	
11. Schody – betonové (z I. NP do I. PP), dřevěné s dřevěnými stupni včetně dřevěného zábradlí (z I. NP do podkroví)	2,30 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné náplňové a plné, do dřevěných a ocelových zárubní	3,20 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,10 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové, PVC, plovoucí podlahy	2,10 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonové, PVC, keramická dlažba, textilní krytiny	1,30 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední vytápění pomocí plynového kotle	5,30 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – 240V/400V	4,20 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
19. Rozvod vody – studená i teplá	2,90 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,70 %	Standardní	
21. Instalace plynu – je provedena - zemní plyn	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do žumpy	2,70 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – kuchyňská linka, dřez - I. PP	0,50 %	Podstandardní	20 %
– kuchyňská linka, dřez, sporák - I. NP		Standardní	40 %
– kuchyňská linka, dřez, digestoř, sporák - podkroví		Standardní	40 %
24. Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout - I. NP	4,30 %	Standardní	50 %
– umyvadlo, vana, sprchový kout - podkroví		Standardní	50 %
25. Záchod – splachovací WC - I. NP	0,30 %	Standardní	50 %
– splachovací WC - podkroví		Standardní	50 %
26. Ostatní – krb, kachlová kamna, přípojka televize a internetu	4,00 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

18. Bleskosvod $-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$ – 0,0060

23. Vybavení kuchyně $-0,54 \times 0,50 \% \times 20 \%$ – 0,0005

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,9935**

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 130,- Kč/m³

Koeficient využití podkroví K_{vp}: × 1,1200

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,9935

Polohový koeficient K₅: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1940

Základní jednotková cena upravená: = 4 679,99 Kč/m³

Základní cena upravená: $1\,183,62\text{ m}^3 \times 4\,679,99\text{ Kč/m}^3$ = **5 539 329,76 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

1. Základy – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 141) \times 100 = 29,500 \%$
 $29,500 \% \times 5,40 \% / 0,9935$ + 1,603 %
2. Zdivo – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 141) \times 100 = 29,500 \%$
 $29,500 \% \times 23,40 \% / 0,9935$ + 6,948 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 141) \times 100 = 29,500 \%$
 $29,500 \% \times 9,10 \% / 0,9935$ + 2,702 %
4. Střecha – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 91) \times 100 = 39,333 \%$
 $39,333 \% \times 5,40 \% / 0,9935$ + 2,138 %
5. Krytina – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 3,30 \% / 0,9935$ + 0,111 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$

$3,333 \% \times 0,80 \% / 0,9935$	+	0,027 %
7. Vnitřní omítky – standardní opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$ $3,333 \% \times 6,10 \% / 0,9935$	+	0,205 %
8. Fasádní omítky – standardní opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$ $3,333 \% \times 2,80 \% / 0,9935$	+	0,094 %
9. Vnější obklady – standardní opotřebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 0,50 \% / 0,9935$	+	0,302 %
10. Vnitřní obklady – standardní opotřebení: $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 2,20 \% / 0,9935$	+	1,107 %
11. Schody – standardní opotřebení: $59 / (59 + 91) \times 100 = 39,333 \%$ $39,333 \% \times 2,30 \% / 0,9935$	+	0,911 %
12. Dveře – standardní opotřebení: $30 / (30 + 30) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 3,20 \% / 0,9935$	+	1,610 %
13. Okna – standardní opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$ $3,333 \% \times 5,10 \% / 0,9935$	+	0,171 %
14. Podlahy obytných místností – standardní opotřebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 2,10 \% / 0,9935$	+	0,085 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní opotřebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 1,30 \% / 0,9935$	+	0,785 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 5,30 \% / 0,9935$	+	3,201 %
17. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 4,20 \% / 0,9935$	+	0,169 %
19. Rozvod vody – standardní opotřebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 2,90 \% / 0,9935$	+	0,117 %
20. Zdroj teplé vody – standardní opotřebení: $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 1,70 \% / 0,9935$	+	1,283 %
21. Instalace plynu – standardní opotřebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$ $4,000 \% \times 0,50 \% / 0,9935$	+	0,020 %
22. Kanalizace – standardní opotřebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 2,70 \% / 0,9935$	+	1,631 %
23. Vybavení kuchyně – podstandardní 20 % opotřebení: $2 / (2 + 18) \times 100 = 10,000 \%$ $10,000 \% \times 0,50 \% \times 20 \% \times 0,46 / 0,9935$	+	0,005 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 40 %		

opotřebení: $2 / (2 + 18) \times 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% \times 0,50 \% \times 40 \% / 0,9935$		+ 0,020 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 40 %		
opotřebení: $10 / (10 + 10) \times 100 = 50,000 \%$		
$50,000 \% \times 0,50 \% \times 40 \% / 0,9935$		+ 0,101 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 50 %		
opotřebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 4,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,721 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 50 %		
opotřebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 4,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,721 %
25. Záchod – standardní 50 %		
opotřebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 0,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,050 %
25. Záchod – standardní 50 %		
opotřebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 0,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,050 %
26. Ostatní – standardní		
opotřebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 4,00 \% / 0,9935$		+ 1,342 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:		= 28,230 %
Odpočet opotřebení: 5 539 329,76 Kč $\times$ 28,230 %		– 1 563 752,79 Kč
Cena po odečtení opotřebení:		= 3 975 576,97 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 1,000$ **Index polohy:** $I_P = 0,880$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 3 975 576,97 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ $\times$ 0,880**Cena stavby:** $CS = CS_N \times pp$ = **3 498 507,73 Kč****Stavba č.p. 149 - rod. dům, na p.č. 355 – zjištěná cena:** **3 498 507,73 Kč****a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.****a.2.1) Stavba č.p. 149 - rod. dům, na p.č. 355 – § 13****Zatřídění pro potřeby ocenění****Rodinný dům:** typ C**Konstrukce:** zděná**Podsklepení:** podsklepená**Typ střechy:** se sklonitou střechou**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím**Polohový koeficient:** 0,900**Kód klasifikace CZ-CC:** 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,194

Obestavěný prostor: 1 183,62 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,9935

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 130,- Kč/m ³	
Koeficient využití podkroví K _{vp} :	×	1,1200	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,9935	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1940	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 679,99 Kč/m ³	
Základní cena upravená:	1 183,62 m ³ × 4 679,99 Kč/m ³	=	5 539 329,76 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 141) \times 100 = 29,500 \%$
 $29,500 \% \times 5,40 \% / 0,9935$ + 1,603 %
2. Zdivo – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 141) \times 100 = 29,500 \%$
 $29,500 \% \times 23,40 \% / 0,9935$ + 6,948 %
3. Stropy – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 141) \times 100 = 29,500 \%$
 $29,500 \% \times 9,10 \% / 0,9935$ + 2,702 %
4. Střecha – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 91) \times 100 = 39,333 \%$
 $39,333 \% \times 5,40 \% / 0,9935$ + 2,138 %
5. Krytina – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 3,30 \% / 0,9935$ + 0,111 %
6. Klempířské konstrukce – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 0,80 \% / 0,9935$ + 0,027 %
7. Vnitřní omítky – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 6,10 \% / 0,9935$ + 0,205 %
8. Fasádní omítky – standardní
 opotřebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$
 $3,333 \% \times 2,80 \% / 0,9935$ + 0,094 %
9. Vnější obklady – standardní
 opotřebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$
 $60,000 \% \times 0,50 \% / 0,9935$ + 0,302 %
10. Vnitřní obklady – standardní
 opotřebení: $25 / (25 + 25) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 2,20 \% / 0,9935$ + 1,107 %
11. Schody – standardní
 opotřebení: $59 / (59 + 91) \times 100 = 39,333 \%$
 $39,333 \% \times 2,30 \% / 0,9935$ + 0,911 %
12. Dveře – standardní

opotrebení: $30 / (30 + 30) \times 100 = 50,000 \%$		
$50,000 \% \times 3,20 \% / 0,9935$		+ 1,610 %
13. Okna – standardní		
opotrebení: $2 / (2 + 58) \times 100 = 3,333 \%$		
$3,333 \% \times 5,10 \% / 0,9935$		+ 0,171 %
14. Podlahy obytných místností – standardní		
opotrebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$		
$4,000 \% \times 2,10 \% / 0,9935$		+ 0,085 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní		
opotrebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$		
$60,000 \% \times 1,30 \% / 0,9935$		+ 0,785 %
16. Vytápění – standardní		
opotrebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$		
$60,000 \% \times 5,30 \% / 0,9935$		+ 3,201 %
17. Elektroinstalace – standardní		
opotrebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$		
$4,000 \% \times 4,20 \% / 0,9935$		+ 0,169 %
19. Rozvod vody – standardní		
opotrebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$		
$4,000 \% \times 2,90 \% / 0,9935$		+ 0,117 %
20. Zdroj teplé vody – standardní		
opotrebení: $30 / (30 + 10) \times 100 = 75,000 \%$		
$75,000 \% \times 1,70 \% / 0,9935$		+ 1,283 %
21. Instalace plynu – standardní		
opotrebení: $2 / (2 + 48) \times 100 = 4,000 \%$		
$4,000 \% \times 0,50 \% / 0,9935$		+ 0,020 %
22. Kanalizace – standardní		
opotrebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$		
$60,000 \% \times 2,70 \% / 0,9935$		+ 1,631 %
23. Vybavení kuchyně – podstandardní 20 %		
opotrebení: $2 / (2 + 18) \times 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% \times 0,50 \% \times 20 \% \times 0,46 / 0,9935$		+ 0,005 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 40 %		
opotrebení: $2 / (2 + 18) \times 100 = 10,000 \%$		
$10,000 \% \times 0,50 \% \times 40 \% / 0,9935$		+ 0,020 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 40 %		
opotrebení: $10 / (10 + 10) \times 100 = 50,000 \%$		
$50,000 \% \times 0,50 \% \times 40 \% / 0,9935$		+ 0,101 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 50 %		
opotrebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 4,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,721 %
24. Vnitřní vybavení – standardní 50 %		
opotrebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 4,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,721 %
25. Záchod – standardní 50 %		
opotrebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 0,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,050 %
25. Záchod – standardní 50 %		
opotrebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$		
$33,333 \% \times 0,30 \% \times 50 \% / 0,9935$		+ 0,050 %

26. Ostatní – standardní

opotřebení: $10 / (10 + 20) \times 100 = 33,333 \%$ $33,333 \% \times 4,00 \% / 0,9935$

+ 1,342 %

Opotřebení analytickou metodou celkem:

= 28,230 %

Odpočet opotřebení: $5\,539\,329,76 \text{ Kč} \times 28,230 \%$

– 1 563 752,79 Kč

Cena po odečtení opotřebení:

= 3 975 576,97 Kč

Stavba č.p. 149 - rod. dům, na p.č. 355 – zjištěná cena:

3 975 576,97 Kč**b) Pozemky****b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 252 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Těrlicko

Název okresu: Karviná

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	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: $ZC_v = 503,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 267,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$ **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 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť 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

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

Index polohy: $I_p = 0,880$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,880$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 234,9600 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
355	zastavěná plocha a nádvoří	417	97 978,32
353/2	zahrada	101	23 730,96
354	zahrada	264	62 029,44
	Součet:	782	183 738,72

Pozemky na LV číslo 252 – zjištěná cena:

183 738,72 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 457/2017 Sb.

b.2.1) Pozemky na LV číslo 252 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Těrlicko

Název okresu: Karviná

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	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: $ZC_v = 503,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 267,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlена na celé koruny.)

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

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

Index cenového porovnání dle § 4: I = I₀ = 1,000**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 267,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
355	zastavěná plocha a nádvoří	417	111 339,-
353/2	zahrada	101	26 967,-
354	zahrada	264	70 488,-
	Součet:	782	208 794,-

Pozemky na LV číslo 252 – zjištěná cena:

208 794,- Kč

c) Věcná práva**c.1) Cenový předpis****c.1.1) Věcné břemeno chůze a jízdy – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovité věci povinného × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

d) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávána nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejkách nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věci,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) RD, Horní Těrlicko-Těrlicko, okres Karviná

Jedná se o rodinný dům s dispozicí 3+1. Rodinnému domu náleží garáž, terasa a pergola na pozemku. Pozemek má celkovou výměru 941 m². Rodinný dům byl postaven v 50-tých letech a procházel průběžnými opravami a modernizacemi. Při poslední zásadní rekonstrukci byla provedena oprava střechy, výměna oken za plastová, zateplení obvodových zdí polystyrenem, kompletní rekonstrukce interiéru (rozvody elektro, vody a topení, podlahy a omítky). Vytápění a ohřev TUV je řešeno plynovým kotlem. Dům je patrový a podsklepený. I. nadzemní podlaží je tvořeno obývacím pokojem s krbem, kuchyní a navazující pracovnou a vstupem na terasu, kuchyní s vestavěnou kuchyňskou linkou, koupelnou, WC, vstupní chodbou s vestavěnou skříní. II. nadzemní podlaží (podkroví) je tvořeno dvěma ložnicemi a WC. Celková obytná plocha je o výměře 120 m². Zastavěná plocha je o výměře 90 m². Na zahradě stojí garáž s možností rozšíření na dvojgaráž a pergola a na dům přímo navazuje dřevěná terasa. Chodníky a vjezd do garáže jsou provedeny ze zámkové dlažby. Přední oplocení včetně vjezdové brány a garážových vrat jsou zánovní. Celkový technický stav domu je velmi dobrý. V místě občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

2) RD, Těrlicko, okres Karviná

Jedná se o rodinný dům se dvěma podlažími. Dům je o velikosti 6+1 s možností rozdělení na dvě bytové jednotky s dispozicí 2+1 a s dispozicí 3+1. Dům se nachází v pěkném prostředí, obklopen zelení a lesy. Dům je cihlový, podsklepený a napojený na veřejný vodovod, plynovod, kdy je možné využít vodu rovněž z vlastní studny. Topení zajišťuje na celém domě elektrický kotel, ale

je zde rovněž plynový kotel. K domu náleží zahrada s možností vytvoření posezení, samostatný betonový sklep mimo dům na ovoce a zeleninu, studna a garáž umístěna pod domem. V blízkosti je zastávka MHD a ČSAD a procházkou se dostanete k přehradě a k nedalekým lesním porostům.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

3) RD, ul. Soběšovická, Horní Těrlicko-Těrlicko, okres Karviná

Jedná se o rodinný dům a pozemek, na klidném místě. Dvougenerační dům se nachází ve vyvýšené oblasti s výhledem na Beskydy i okolí Těrlické přehrady. Celý dům byl zásadně zrekonstruován - zateplení, plastová okna, nový kotel, střešní okna, terasa, koupelna, kuchyně, nová jímka. Dispozice: 2x čtyři pokoje, tři záchody, + místnosti v suterénu s kuchyňskou linkou a WC. K domu náleží pozemek o výměře 1 357 m². Topení je řešeno zánovním kotlem na pevná paliva, nebo plynem, voda je obecní, odpady řeší jímka. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 3 900 000,- Kč

4) RD, Těrlicko, okres Karviná

Jedná se o rozlehlý rodinný dům, který je situován na klidném místě. K domu náleží pergola s krbem, garáž a altán. Dům je zateplen, je vytápěn plynovým kotlem a výhřevným krbem. V domě jsou dvě koupelny, kuchyně na míru s jídelnou a výhledem do zahrady, ložnice, obývací pokoj s krbem, prádelna, chodby, slunečná terasa situovaná na jih. Veškerá občanská vybavenost je v místě (obchody, kulturní dům, restaurace, zastávka MHD Havířov).

Nabídková CENA: 5 590 000,- Kč

5) RD, ul. Chatová, Dolní Těrlicko-Těrlicko, okres Karviná

Jedná se o rodinný dům, který je situován v klidném prostředí Těrlické přehrady, s výbornou dostupností do okolních měst. Dům byl postaven s důrazem na kvalitu - zdivo Porotherm, střecha - pálená taška, keramická dlažba, podlahové vytápění a ohřev vody plynovým francouzským kotlem. Najdeme zde tři pokoje, obývací pokoj je propojený s jídelnou a kuchyní ve tvaru velkého písmene „U“. V obývacím pokoji je umístěn krb s rozvodem do všech pokojů. Z obývacího pokoje je vstup na zastřešenou terasu. V koupelně je rohová instalována hydromasážní vana, sprchový kout a dvojité umyvadlo. V domě se dále nachází technická místnost a dvojgaráž s plochou 50 m². Celý pozemek je oplocen. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost v místě.

Nabídková CENA: 5 850 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD, Horní Těrlicko-Těrlicko, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{výměry pozemku} :	1,05
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 341 687,55 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD, Těrlicko, okres Karviná	

Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,90
K _{vybavení} :	1,02
K _{výměry pozemku} :	1,05
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	3 559 884,37 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD, ul. Soběšovická, Horní Těrlicko-Těrlicko, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	3 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	0,98
K _{vybavení} :	1,02
K _{výměry pozemku} :	1,10
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 377 974,57 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD, Těrlicko, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	5 590 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,05
K _{vybavení} :	1,10
K _{výměry pozemku} :	1,10
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	4 190 326,27 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD, ul. Chatová, Dolní Těrlicko-Těrlicko, okres Karviná	
Výchozí cena (VC):	5 850 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{stavební konstrukce} :	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{výměry pozemku} :	1,15
K _{polohový} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,02
Jednotková cena (JC):	4 533 829,34 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena:	3 341 687,55 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 800 740,42 Kč
Maximální jednotková cena:	4 533 829,34 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena (po zaokrouhlení):	3 800 000,– Kč
Jednotkové množství:	1,00
Porovnávací hodnota:	3 800 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích věcných břemen):

3 800 000,– Kč

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:

- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Věcná hodnota - (též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena") - jde o reprodukční cenu stavby včetně pozemku, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Tento nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (bez koeficientu prodejnosti K_p). Obdobou této ceny je v zákoně číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem.

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci.

Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- občanská vybavenost obce Těrlicko na dobré úrovni
- v místě je dobrá dopravní spádovost do okolních obcí
- rodinný dům po kompletně provedené rekonstrukci
- lokalita vhodná k trvalému bydlení i k rekreaci
- možnost dvougeneračního bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- v místě není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci
- horší vzdálenost k objektům občanské vybavenosti

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**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy smluvními a se Zákazy zcizení, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (Věcné břemeno chůze a jízdy).	10 000,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektu	3 498 510,- Kč
Cena pozemků	183 740,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	3 672 250,- Kč
Věcná hodnota objektu podle vyhlášky	3 975 580,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	208 790,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	4 184 370,- Kč
Cena obvyklá (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	3 800 000,- Kč
Cena obvyklá (se zohledněním váznoucích věcných břemen)	3 790 000,- Kč
Věcná břemena (Věcné břemeno chůze a jízdy)	10 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

3 800 000,- Kč (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)

Cena slovy: tři miliony osm set tisíc korun českých

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

3 790 000,- Kč (se zohledněním váznoucích věcných břemen)

Cena slovy: tři miliony sedm set devadesát tisíc korun českých

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 23. 9. 2018

.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 18/09/157 znaleckého deníku.

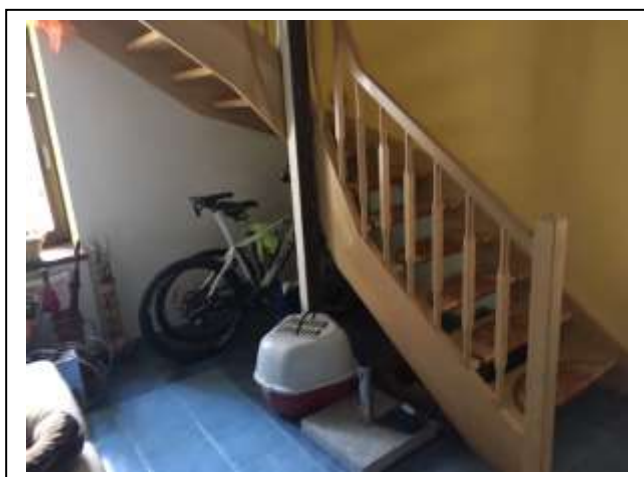
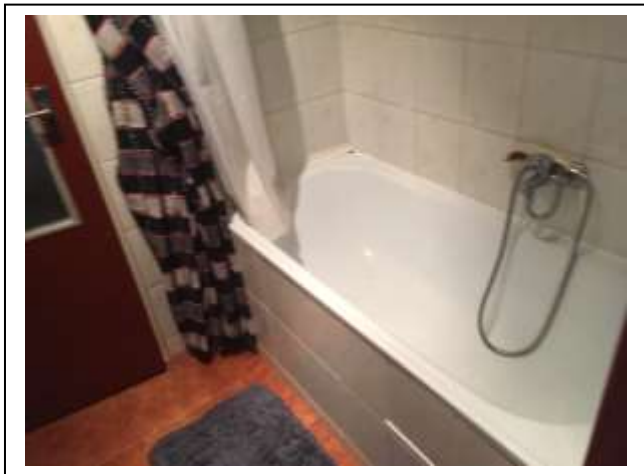
.....
Ivo Trst'án, soudní znalec

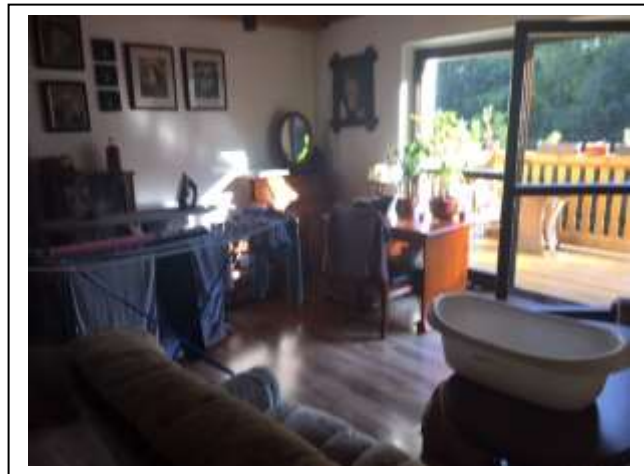
E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	3
- výpis z katastru nemovitostí	4
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

Fotodokumentace







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766607 Dolní Těrlicko

List vlastnictví: 252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Vérteši Peter, Modřínová 149/11, Dolní Těrlicko, 73542 Těrlicko	721024/5185	
---	-------------	--

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

353/2

101 zahrada

zemědělský půdní fond

354

264 zahrada

zemědělský půdní fond

355

417 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Dolní Těrlicko, č.p. 149, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: 355

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: 356

Parcela: 354

V-304/2013-833

Parcela: 355

V-304/2013-833

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 26.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.03.2013.

V-304/2013-833

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zákaz zcizení

do okamžiku zániku zástavního práva, nejpozději uplynutím dne 20.7.2040

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova

Parcela: 353/2

V-22738/2014-807

1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4,

Parcela: 354

V-22738/2014-807

RČ/IČO: 49240901

Parcela: 355

V-22738/2014-807

Listina Smlouva o zákazu zcizení 500/10836/14/2/01 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2014. Zápis proveden dne 13.01.2015.

V-22738/2014-807

Pořadí k 22.12.2014 16:03

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek až do výše 2 772 000,-Kč, které budou vznikat do 20.7.2040

IT credit, s.r.o., Pernerova

Parcela: 353/2

V-21076/2017-807

502/50, Karlín, 18600 Praha,

Parcela: 354

V-21076/2017-807

RČ/IČO: 26444437

Parcela: 355

V-21076/2017-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/10836/14/2/01 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2014. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-22738/2014-807

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 18.12.2017. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766607 Dolní Těrlicko

List vlastnictví: 252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

09.01.2018.

V-21076/2017-807

Pořadí k 22.12.2014 16:03

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění stávajících a budoucích pohledávek až do výše 14 000 000,- Kč (z toho na jistinu ve výši 7 000 000,- Kč a příslušenstvím), které budo vznikat do 1.8.2030

NEY spořitelní družstvo,
Rohanské nábřeží 671/15,
Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
26137755

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 273200083/ZSP/07 se zřízením podzástavního práva ze dne 05.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2018. Zápis proveden dne 01.03.2018; uloženo na prac. Ostrava

V-2184/2018-807

Pořadí k 07.02.2018 10:43

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo V-979/2010-833

V-22738/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/10836/14/2/01 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2014. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-22738/2014-807

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zástavního práva zapsaného pod V-979/2010-833

V-22738/2014-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 500/10836/14/2/01 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2014. Zápis proveden dne 13.01.2015; uloženo na prac. Ostrava

V-22738/2014-807

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávky ve výši 400 000,-Kč
- budoucích pohledávek ze smluvních pokut dle čl. 10.3. a) smlouvy o úvěru do celkové maximální výše 1 000 000,-Kč vzniklých do 31.12.2018
- budoucích pohledávek ze smluvních pokut dle čl. 10.4. smlouvy o úvěru do celkové maximální výše 1 000 000,-Kč vzniklých do 31.12.2018
- budoucích pohledávek za zaslání upomínky dle čl. 10.5. smlouvy o úvěru do celkové maximální výše 10 000,-Kč vzniklých do 31.12.2018
- budoucí pohledávky ze smluvních úroků z prodlení dle čl. 10.3. b) smlouvy o úvěru do celkové maximální výše 1 000 000,-Kč vzniklé do 31.12.2018
- budoucí pohledávky za porušení povinnosti dle čl. 10.8. smlouvy o úvěru do celkové maximální výše 10 000,-Kč vzniklé do 31.12.2018
- budoucí pohledávky v souvislosti s prodlením dle čl. 10.10 smlouvy o úvěru do celkové maximální výše 30 000,-Kč vzniklé do 31.12.2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766607 Dolní Těrlicko

List vlastnictví: 252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pelka Petr MBA, Masarykova 283,
68333 Brankovice, RČ/IČO:
860303/5166

Parcela: 353/2
Parcela: 354
Parcela: 355

V-9919/2017-807
V-9919/2017-807
V-9919/2017-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2017. Zápis proveden dne 07.07.2017.

V-9919/2017-807

Pořadí k 13.06.2017 13:03

o Zákaz zcizení a zatížení

na dobu 5 let od jeho vzniku

Pelka Petr MBA, Masarykova 283,
68333 Brankovice, RČ/IČO:
860303/5166

Parcela: 353/2
Parcela: 354
Parcela: 355

V-9919/2017-807
V-9919/2017-807
V-9919/2017-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2017. Zápis proveden dne 07.07.2017.

V-9919/2017-807

Pořadí k 13.06.2017 13:03

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Vérteši Peter, Modřínová 149/11, Dolní Těrlicko,
73542 Těrlicko, RČ/IČO: 721024/5185

Z-14206/2017-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-1576/2017 -12 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 20.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 20.11.2017. Zápis proveden dne 22.11.2017; uloženo na prac. Brno-město

Z-14206/2017-702

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 16.02.2015. Zápis proveden dne 08.04.2015.

V-3019/2015-807

Pro: Vérteši Peter, Modřínová 149/11, Dolní Těrlicko, 73542
Těrlicko

RČ/IČO: 721024/5185

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

353/2

64410

101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 08.03.2018 12:35:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599158 Těrlicko

Kat.území: 766607 Dolní Těrlicko

List vlastnictví: 252

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

354

64410

264

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

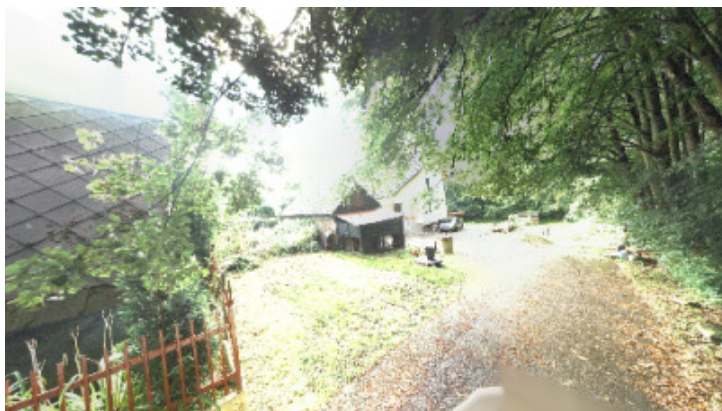
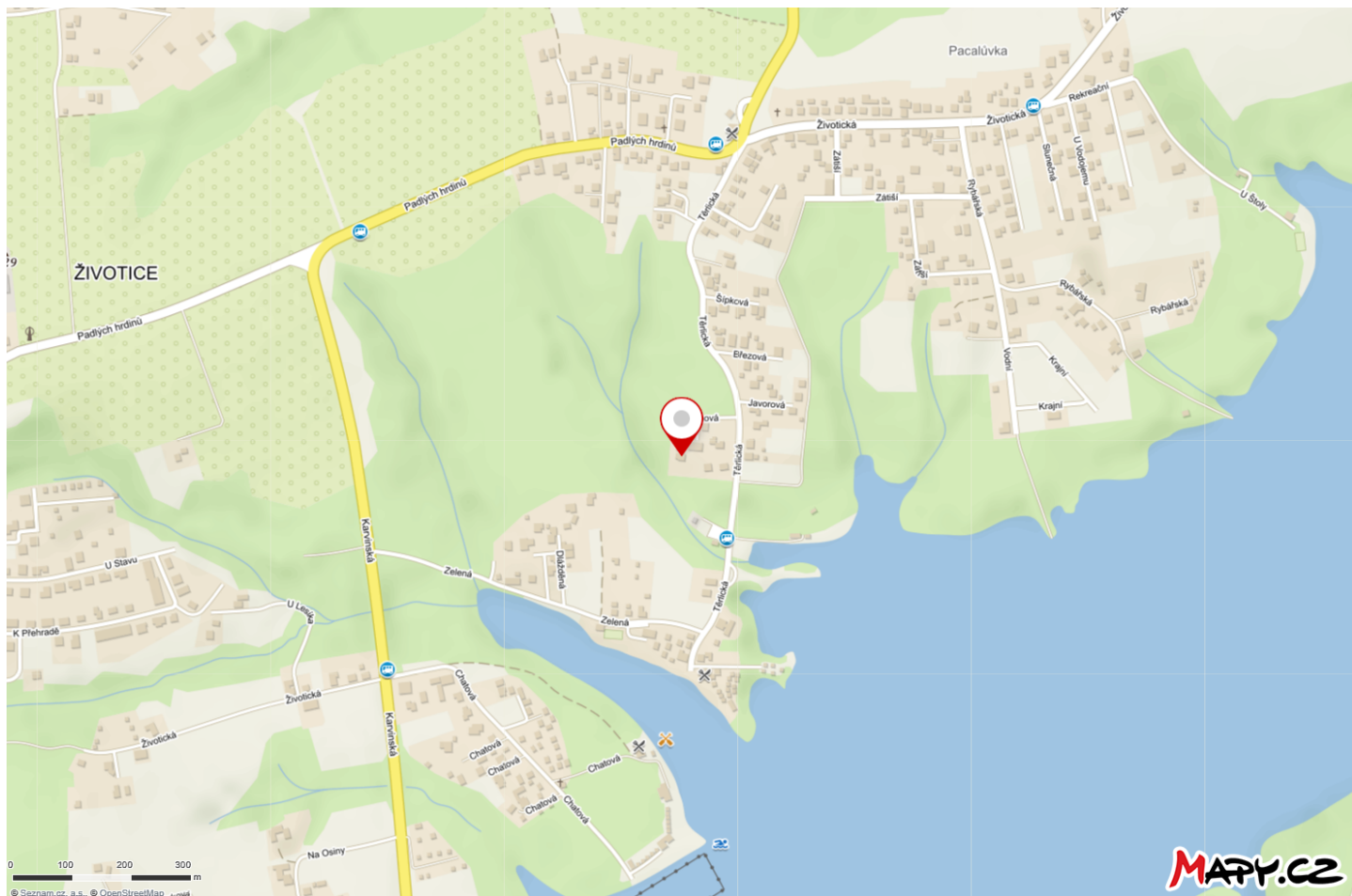
Vyhotoveno: 08.03.2018 12:52:12

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:







ulice Modřínová 149/11, Těrlíčko

ulice Modřínová 149/11

735 42 Těrlíčko – část obce Dolní Těrlíčko
okres Karviná, Moravskoslezský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

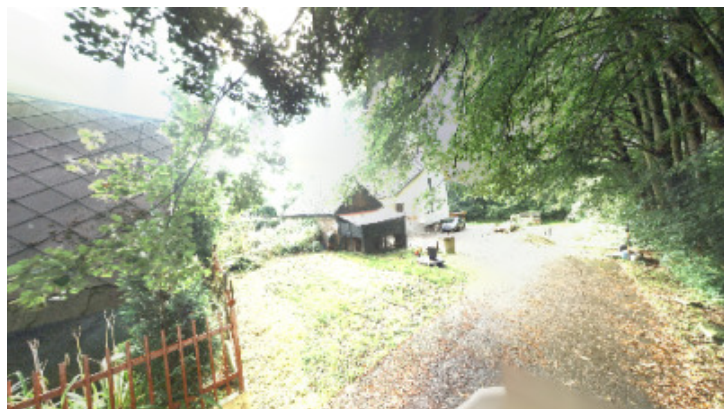
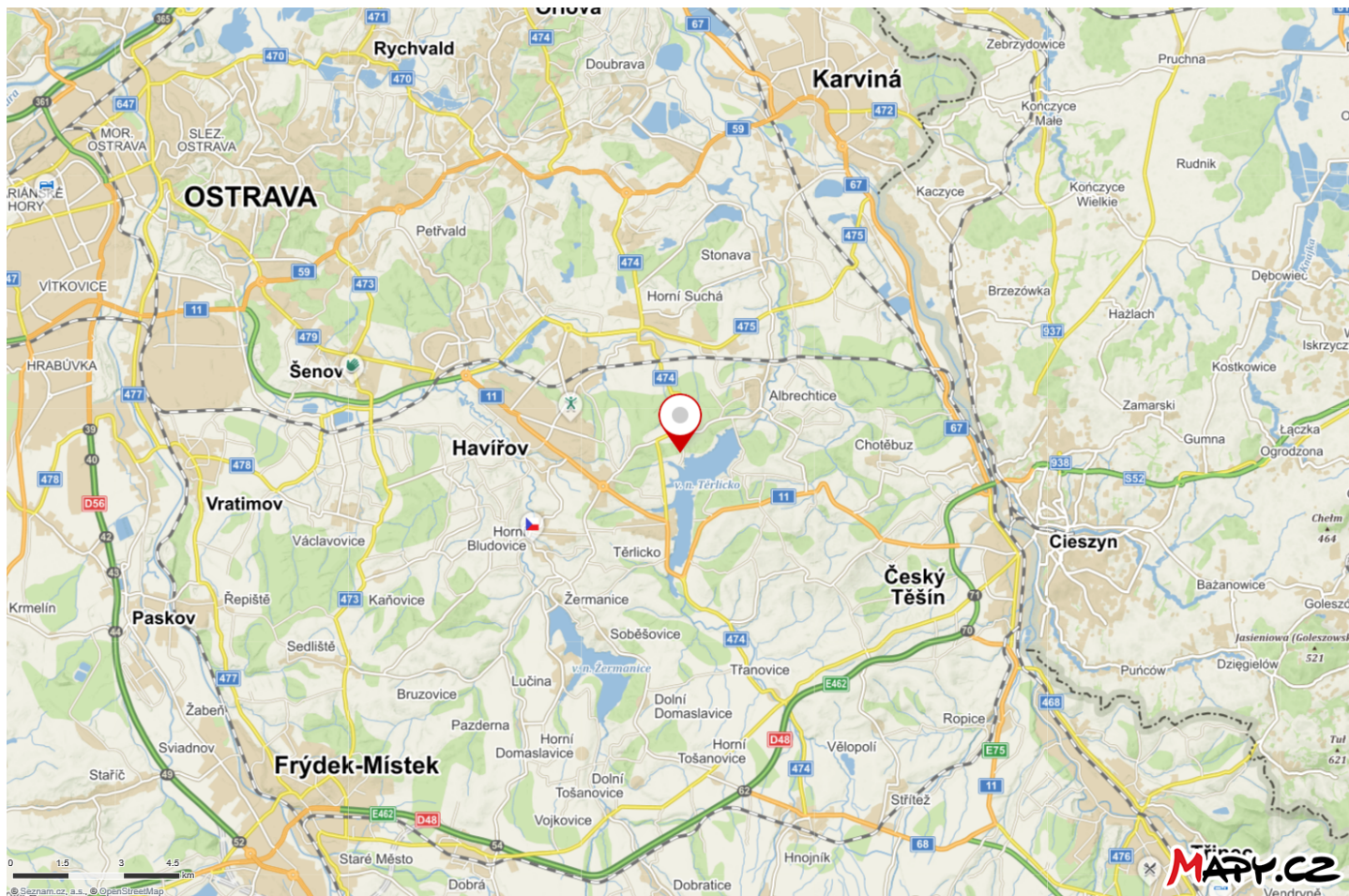
Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

49.7703722N, 18.4941531E



ulice Modřínová 149/11, Těrlicko

ulice Modřínová 149/11

735 42 Těrlicko – část obce Dolní Těrlicko
okres Karviná, Moravskoslezský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

49.7703722N, 18.4941531E