

Znalecký posudek č. 6766 – 246/2018

v oboru ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 1060**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 781**, pozemku **parcelní číslo st. 1435**, jehož součástí je **zemědělská stavba bez č.p./ev.** a pozemku **parcelní číslo 1136/2** v katastrálním území Trojanovice, obci Trojanovice, okrese Nový Jičín



Objednatel posudku:

Mgr. Žaneta Burkotová, insol. správce
pana Jiřího Šrubáře

Objednávka ze dne 30. 10. 2018
KSOS 22 INS 5751/2017

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako
podklad pro dražební konání

Podle stavu ke dni 30. 10. 2018 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil
Tyršova 1276/9
769 01 Holešov

Posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v listinné podobě a 1x v elektronické podobě prostřednictvím emailu.

V Holešově, dne 5. listopadu 2018

A. Nález:

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky zadavatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastním věcí hlavní určené, aby s nimi byly užívány....“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 1060 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 781, pozemek parcelní číslo st. 1435 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./e.v. a pozemek parcelní číslo 1136/2 – zahrada v katastrálním území Trojanovice, obci Trojanovice, okrese Nový Jičín.

2. Informace o nemovité věci:

Adresa nemovitosti:	744 01 Trojanovice, Trojanovice č.p. 781
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Nový Jičín
Obec:	Trojanovice
Katastrální území:	Trojanovice

3. Podklady pro vypracování ocenění:

Zjištěné znalcem:

- 1) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 2) List vlastnictví č. 81 ze dne 19. 10. 2018
- 3) Mapa okolí a obce včetně panoramatických pohledů na oceňovanou nemovitost
- 4) Informace o obci a okolí z internetových serverů
- 5) Místní šetření provedené dne 30. 10. 2018 znalcem
- 6) Malý lexikon obcí 2017
- 7) Informace a sdělení získané z veřejných seznamů

4. Použitá literatura:

1. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
2. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
3. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

5. Metody zjištění hodnoty:

Zjištění ceny nemovité věci, která je v místě a čase obvyklá

Ocenění je provedeno na základě analýzy trhu s obdobnými nemovitými věcmi, bude zjištěna srovnatelná cena, na základě které bude určena cena nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá - „obvyklá cena“. Definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovitých věcí.

Určení ceny porovnávacím způsobem vychází z informací zjištěných o realizovaných obchodech obdobného majetku. Jako relevantní se v tomto případě pokládají kupní smlouvy, informace účastníků trhu, spolupracujících znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří a vlastní databáze statistických údajů.

Postup pro oceňování staveb porovnávacím způsobem:

Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky, charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby, např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, užitná plocha, podlahová plocha atp., jednotkovou cenou určenou porovnávací metodou.

Na základě skutečného užití oceňované stavby bude zjištěna cena staveb obdobného využití, pokud toto nebude možné tak cena nabídek staveb obdobného využití, popřípadě kombinace výše uvedeného. U všech informací platí pravidlo aktuálnosti cen, stáří do 12-ti měsíců, popřípadě 6-ti měsíců. U nabídkových cen je možné použít objektivizační koeficient v rozmezí 0,7 – 1,0 se zdůvodněním, zohledňující zejména transakční náklady, nebo dobu zveřejnění nabídky.

Kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou u staveb zejména: účel užití, poloha v obci vzhledem k účelu užití, stavebně technický stav, materiálové charakteristiky, vybavenost, velikost a možnost komerční využitelnosti.

Zjištěným cenám se následně přidělí body v rozmezí 1 až 3, vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou a určí se základní cena, jako vážený průměr cenových údajů a jím přiřazených vah.

Základní cenu lze dále upravit cenovými faktory zohledňujícími: polohou stavby v obci popřípadě v lokalitě, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou, technickou vybavenost pozemku, právní vztahy a širší vztahy. Jednotlivé faktory mohou cenu snížit nebo zvýšit až o 20%.

V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30%.

Určení obvyklé ceny:

K určení obvyklé ceny je nutno přistupovat komplexně a zhodnotit všechny faktory a vlivy na cenu, včetně zjištění možného budoucího využití nemovité věci. Cena obvyklá vychází z porovnávací ceny obdobného majetku na trhu s nemovitými věcmi a to jak z již realizovaných obchodů, tak i nabídek. Neopomenutelnou součástí je také zohlednění ceny určené dle vyhlášky o oceňování majetku.

6. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 81 jsou

manželé Renata a Jiří a Šrubařovi (SJM)
oba trvale bytem 744 01 Trojanovice č.p. 781

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 1060 – zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 104,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 781, pozemku parcelní číslo st. 1435 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 31,0 m², jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./ev. a pozemku parcelní číslo 1136/2 – zahrada o celkové výměře 669,0 m² v katastrálním území Trojanovice, obci Trojanovice, okrese Nový Jičín.

7. Věcná břemena, závazky a omezení:

K nemovité věci se nevztáží žádná věcná břemena ani jiná omezení. Finanční závazky vlastníků evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitých věcí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí nepodléhá odvodu DPH.

8. Přírodní katastrofy, povodňové a radonové riziko:

V dané lokalitě nehrozí riziko povodně ani nehrozí sesuv půdy. Pozemky se nacházejí v poddolovaném území, je zde vysoká hladina spodní vody. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v místě, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Trojanovice II. kategorie – střední radonové riziko.

9. Základní popis lokality:

Obec

Trojanovice jsou obcí v okrese Nový Jičín v Moravskoslezském kraji. Rozprostírají se při úpatí Moravskoslezských Beskyd pod masívy Kozince, mezi Radhoštěm a Velkým Javorníkem. Pověřenou obcí a obcí s rozšířenou působností je město Frenštát pod Radhoštěm. Na území Trojanovic má hlášeno trvalý pobyt 2 557 obyvatel (Malý lexikon obcí 2017).

Trojanovice mají základní občanskou vybavenost, v obci se nachází mateřská a základní škola, obchod s potravinami a pohostinství. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportoviště. Ostatní služby, zdravotní zařízení a úřady se nacházejí ve městě Frenštát pod Radhoštěm, které je vzdálené pouze tři kilometry severně od obce. Většina obyvatel do tohoto města dojíždí i za prací. Celá oblast je poměrně zajímavou lokalitou pro cestovní ruch. V zimě je zde blízko k lyžařským střediskům nacházejícím se na okolních kopcích Beskyd, v létě sem jezdí hodně lidí, Trojanovice mohou být výchozím bodem turistických cílů.

V obci je možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektřinu a plyn. Obec Trojanovice leží v průměrné výšce 500 metrů nad mořem. Obec má rozlohu 3583 ha, dvě třetiny plochy katastru pokrývají lesy.

Posuzovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je pozemek, jehož součástí je rodinný dům, stavební pozemek, na kterém je umístěna dle evidence zemědělská stavba, která plnila v minulosti funkci garáže, dřevěná kůlna, altán, skleník a studna, celek je užíván jednotným funkčním celku se zahradou, pozemky jsou pod společným oplocením. Posuzovaný soubor leží na okraji zastavěné části obce Trojanovice u silnice II. třídy č. 58 z Rožnova pod Radhoštěm do Frenštátu pod Radhoštěm, jedná se o velmi frekventovanou dopravní tepnu, která je aktuálně v rekonstrukci.

Dopravní dostupnost a parkování

Posuzovaný objekt je přístupný z asfaltového povrchu silnice II. třídy. Parkování je možné na vjezdu do domu ke garáži v domě nebo před garáží v zemědělské stavbě, tady je ovšem nutno upravit výškově vjezd ze silnice na parcelu. Doprava do obce je zajištěna meziměstskými linkami autobusu. Nejbližší železniční zastávka lokální dopravy se nachází ve městě Frenštát pod Radhoštěm, kde je i autobusové nádraží. Zastávka příměstských linek je vzdálena cca 100 m od nemovitostí.

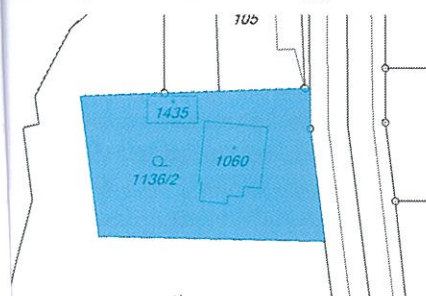
Účel využití

Stavba je ke dni ocenění užívána v souladu s evidencí vlastníky.

Pozemky

Předmětem ocenění je stavební pozemek parcelní číslo st. 1060, který je zastavěn rodinným domem, pozemek parcelní číslo st. 1435, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./ev. a navazující pozemek zahrady parcelní číslo 1136/2, vše v katastrálním území a obci Trojanovice, okres Nový Jičín. V místě je možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě. Obec Trojanovice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

10. Kopie katastrální mapy:



Pozemky parcelní číslo st. 1060, jehož součástí je rodinný dům č.p. 781, parcelní číslo st. 1435, jehož součástí je zemědělská stavba bez č.p./ev. a parcelní číslo 1136/2 – zahrada v katastrálním území a obci Trojanovice, okres Nový Jičín.

11. Popis nemovitých věcí:

a) Stavební pozemky parcelní číslo st. 1060, st. 1435 a 1136/2 v katastrálním území Trojanovice, obci Trojanovice, okres Nový Jičín

Předmětem ocenění jsou pozemky parcelní číslo st. 1060, st. 1435 a 1136/2 zapsané na LV č. 81 vedeném pro katastrální území Trojanovice, obec Trojanovice. Jedná se o dva pozemky evidované jako zastavěná plocha a nádvoří a navazující pozemek zahrady parcelní číslo 1136/2, vše je užíváno v jednotném funkčním celku s rodinným domem pod společným oplocením.

Pozemky jsou rovinné, se svažitosť do 15 %. V místě je možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě v obci. Občanská vybavenost obce je hůře dostupná, vzdálenost nad 2 km. Obyvatelstvo v okolí je bezproblémové. V obci Trojanovice není zpracována cenová mapa stavebních pozemků.

b) Rodinný dům č.p. 781 na pozemku parcelní číslo st. 1060 včetně příslušenství v katastrálním území Trojanovice, obci Trojanovice, okres Nový Jičín

Předmětem ocenění je rodinný dům, jehož stáří dosahuje 50 let. Jedná se o dvoupodlažní, plně podsklepený, samostatně stojící rodinný dům, zastřešený stanovou střechou s nevyužívaným podkrovím. U hlavní stavby byly zjištěny vedlejší stavby – dřevěná kůlna, skleník, zemědělská stavba, která byla v minulosti užívána jako garáž se skladem, vrata jsou ovšem velmi úzká a tak dnes zde lze parkovat jen s velmi malým osobním automobilem. Vedle RD stojí i altánek. Na pozemku u rodinného domu zjištěná studna.

Konstrukční řešení stavby:

Posuzovaný objekt je založen na betonových základech bez izolace, konstrukční systém je stěnový, zdivo keramické v tloušťce 45 cm. Stropní konstrukce nespalné s rovnými podhledy a polospalné s částečně přiznanými trámy. Střešní konstrukce dřevěná, střecha stanová, krytinu tvoří azbestocementové šablony, nástavba verandy je oplechována, klempířské konstrukce z plechu kompletní, hromosvod instalován. Venkovní fasáda břízolit, sokl obložen kamenem.

Vnitřní příčky, které v budově vymezují jednotlivé prostory, jsou taktéž zděné. Nášlapné vrstvy vnitřních prostor domu jsou tvořeny cementovým potěrem ve sklepě, dlažbou v sociálním zázemí a některých komunikačních prostorech, PVC případně koberci v obytných místnostech.

Výplně otvorů tvoří nová plastová okna, vstupní dveře rovněž nové plastové, původní dřevěné zůstaly jen vrata do garáže umístěné v suterénu rodinného domu. Vnitřní dveřní křídla na bázi dřevní hmoty plná i prosklená, případně dřevěná, v obytné části i v obložkových zárubních, ve sklepních prostorech zárubně kovové. Vnitřní štukové omítky kompletní, zřetelná sanitrace omítek v suterénu, obklady v kuchyni a v sociálních zázemích moderní, v nadstandardním rozsahu.

Stavba je napojena na elektřinu, veřejný vodovodní řád, kanalizaci a plyn. U domu je zřízená studna, ta byla zdrojem vody původně a současně přirozeným způsobem snižovala hladinu spodní vody u stavby. Dům je vytápěn ústředně, původní kotel na tuhá paliva je poškozen, systém je napojen na plynový kotel ÚT, rozvody teplovodního topení nové, provedení měď, radiátory plechové. Původně TUV zajišťoval plynový zásobník, ten je dnes nahrazen elektrickým bojlerem. Ústřední způsob vytápění objektu je doplněn kamny na dřevo umístěnými v hlavním obývacím prostoru v 1. NP. domu.

Dispoziční řešení stavby:

Stavba, jejíž stáří je cca 50 let, byla původně v souladu s dobou postavená jako plně podsklepený, dvoubytový objekt zastřešený stanovou střechou. Současnými vlastníky byl dům před pěti léty přestavěn pro potřeby vícečlenné rodiny jako jednobytový, mimo kuchyně, hlavního obývacího prostoru a ložnice v 1. NP. stavby sestává 2. NP. z pokojů, doplněných plně vybavenou koupelnou. Koupelna ve 2. NP. je sdružená s WC, mimo umyvadla zde najdeme i vanu. Koupelna v 1. NP., která je rovněž sdružená s WC, pak obsahuje umyvadlo a sprchový box.

Vstup do domu je orientován k silnici do verandy, situované z jižní strany stavby. Původně přízemní veranda byla cca před dvaceti léty nastavená, tak ve 2. NP. domu vznikl další prostor, dnes pokoj pro děti. Z verandy vede průchod do vnitřní chodby 1. NP. domu, v této chodbě vlevo je umístěné schodiště do 2. NP. a do suterénu. V tomto podlaží je umístěná kuchyně, obývací pokoj a ložnice, kuchyně je vybavená

sklokeramickou varnou deskou s elektrickým sporákem, nad sporákem je osazená digestoř, rohový dřez, vestavěná myčka na nádobí, naopak lednice je samostatným prvkem a není součástí vybavení kuchyňské linky. Ve 2. NP. najdeme tři obytné pokoje doplněné koupelnou a menší prostor nad verandou užívaný rovněž jako pokoj.

Po schodišti do suterénu je na mezípodestě zřízen výstup na zahradu za dům, hlavní část zahrady navazuje na západní stranu domu. Suterén obsahuje prádelnu, sklad paliva, garáž, kde lze zaparkovat jen malým osobním automobilem, skladovací prostory. Zde je taky umístěno technické vybavení domu.

Podkroví, které vytváří stanový krov, je přístupné po úzkém atypickém betonovém schodišti navazujícím na hlavní schodiště v domě, prostor je čistý, střešní ani stropní konstrukce není opatřena tepelně izolační vrstvou.

Přehled využitelných kapacit objektu:

Celková užitná plocha: **170,00 m²**

Zastavěná plocha: **104,00 m²**

Obestavěný prostor objektu: $(9,2 * 9,4 * 8,2) + (9,2 * 9,4 * 2,8)/3 + (4,3 * 3,2 * 5,8) = 868,85 \text{ m}^3$

Objekty technické infrastruktury:

Přípojka elektrické energie, vody, plynu a kanalizace, vlastní studna.

Příslušenství stavby:

Jako příslušenství stavby jsou oceněny především vedlejší stavby a to dřevěná kůlna, skleník, zemědělská stavba – původně garáž s dílnou, altán. Venkovní úpravy standardního rozsahu, jedná se o zpevněné plochy kolem domu, chodníky, oplocení a přípojky inženýrských sítí vše původní. Na pozemku zahrady byla zjištěna studna.

Technický stav, vady a nedodělky:

Technický stav rodinného domu je celkově dobrý, dům prošel částečnou, dobře provedenou rekonstrukcí spočívající ve výměně oken za nová plastová, obnovená je i střešní krytina a klempířské konstrukce. Ve vnitřních prostorech domu byly zrekonstruovány sociální zázemí v 1.NP. i ve 2.NP., vybavení kuchyně je rovněž nové, tak jako rozvody vytápění, zdroj TUV, nášlapné vrstvy podlah. Dům ke dni ocenění není zateplen, jedná se ovšem o stavbu realizovanou z keramického zdiva.

B. Posudek:

Zjištění ceny nemovitých věcí, která je v místě a čase obvyklá

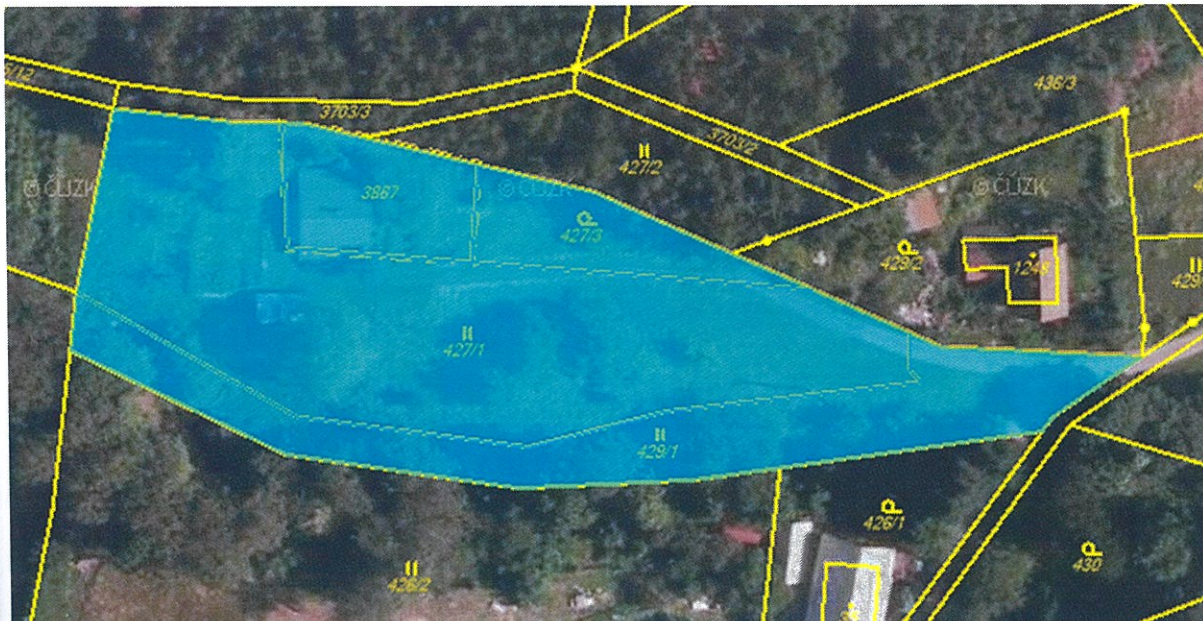
Předmětem ocenění je rodinný dům se zahradou a vedlejšími stavbami, který je postaven u silnice II. třídy Radhošťská mimo souvisle zastavěné území obce Trojanovice. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy, na západ od domu stojí stará těžařská věž. Dům byl postaven před více jak padesáti léty, ke dni ocenění je po rekonstrukci především interiéru. Původní dřevěná deštěná okna byla nahrazena plastovými, střešní krytina je rovněž obnovená, nové jsou i prvky PSV – vybavení sociálních zázemí a kuchyně. U rodinného domu stojí zemědělská stavba v minulosti užívaná jako garáž, dále dřevěná kůlna, altán a skleník, celková plocha pozemků užívaných v jednotném funkčním celku s RD je 804,0 m² a je v místě standardní.

*Analýza trhu:***Uskutečněné prodeje obdobných rodinných domů v místě a okolí:**Prodej č. 1

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 24. 7. 2018

Číslo řízení: V-6450/2018-804



Popis: Uskutečněný prodej RD v obci Trojanovice, jedná se o mladší stavbu s menší užitnou plochou i s menším obestavěným prostorem, u domu je zbudována i vedlejší stavba, plocha pozemků několikanásobně větší, jedná se o stavbu na okraji zastavěné části obce s nadstandardní plochou pozemků. Plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 5003,0 m². Celková sjednaná cena činila 2.150.000,00 Kč.

Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)

Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
3	2	4	1	3	2,6

Prodej č. 2

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 1. 3. 2017

Číslo řízení: V-1890/2017-804

Popis: Uskutečněný prodej staršího rodinného domu v obci Trojanovice, stavba na okraji obce. Jedná se o objekt přízemní zastřešený sedlovou střechou s nevyužívaným podkrovím o větší zastavěné ploše, u stavby se nacházejí vedlejší stavby. Plocha pozemků užívaných v jednotném funkčním celku činí 4909,0 m². Dům ve srovnatelném technickém stavu. Celková sjednaná cena činila 3.400.000,00 Kč.



Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
3	3	2	1	2	2,2

Prodej č. 3

Místo zveřejnění: KN

Datum prodeje: 22. 9. 2017

Číslo řízení: V-8577/2017-804

Popis: Uskutečněný prodej staršího jednopodlažního podsklepeného rodinného domu, střecha jehlanového tvaru s využívaným podkrovím. Dům v horším technickém stavu s menší užitnou plochou. Dům se nachází nedaleko oceňované nemovitosti v obci Trojanovice. Plocha pozemků v jednotném funkčním celku činí 1291,0 m². Celková sjednaná cena činila 2.500.000,00 Kč.



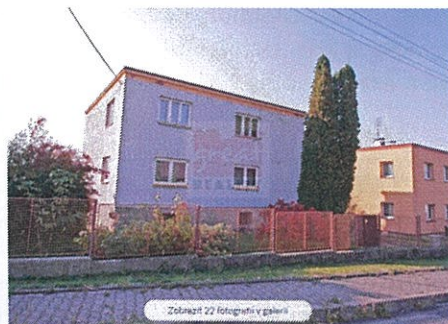
Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
4	3	3	3	3	3,2

Nabídka obdobných rodinných domů v místě a okolí:Nabídka č. 1

Místo zveřejnění: SREALITY

Datum nabídky: podzim 2018

Číslo zakázky: 283/3195



Prodej rodinného domu 1 m², pozemek 817 m²

ulice Kopaná, Frenštát pod Radhoštěm - část obce Frenštát pod Radhoštěm

2 390 000 Kč

Popis realitní kanceláře: Nabízíme k prodeji celkově podsklepený rodinný dům o dvou bytových jednotkách 3+1. Tento dům, který se nachází na samotném okraji obce s krásným výhledem na Moravskoslezské Beskydy, nabízí možnosti využití jak k bydlení pro rodinu tak i k rozdělení na dvě bytové jednotky se samostatným přístupem. Dům je vytápěn ústředním vytápěním s rozvody do radiátorů a to jak plynovým kotlem tak i kotlem na tuhá paliva. Voda je obecní, na zahradě se nachází napojená studna s užitkovou vodou. Dům bude připojen na kanalizaci na jaře příštího roku, v současné době je využíván septik umístěný na zahradě. Na ploché střeše dvojgaráže je možno zbudovat terasu s výhledem do zahrady, která má výměru 705m². Velmi pěkné bydlení na okraji Frenštátu v prostředí plného přírody a zeleně.

Vyhodnocení míry shody s oceňovanou stavbou (1 - minimální shoda, 4 - totožný stav)					
Lokalita	Celkový technický stav	Stáří prodeje/nabídky	Velikost pozemku	Velikost objektu	Míra shody
4	3	4	4	4	3,8

Popis: Aktuální nabídka realitní kanceláře, jedná se o dům obdobného stáří zastřešeného pultovou střechou. Stavba se nachází zhruba 0,5 km od oceňované nemovitosti, jedná už o katastr obce Frenštát

pod Radhoštěm. Dopravní dostupnost a dostupnost služeb srovnatelná. Požadovaná cena je včetně provize a dalších poplatků, bude uplatněn koeficient objektivizace ve výši 0,9.

Vyhodnocení základní ceny a její úpravy:

Výpočet váženého průměru cen z uvedených příkladů nabídek prodeji:

Označení	Cena Kč	Objektivizační koeficient	Bodové zhodnocení dle míry shody	Upravená cena Kč
Prodej č. 1	2 150 000,00	1,00	2,6	2 150 000,00
Prodej č. 2	3 400 000,00	1,00	2,2	3 400 000,00
Prodej č. 3	2 500 000,00	1,00	3,2	2 500 000,00
Nabídka č. 1	2 390 000,00	0,90	3,8	2 151 000,00
Vážený průměr základních cen v Kč				2 478 288,14

Úprava základní ceny:

1. Poloha stavby v obci, popřípadě v lokalitě (hodnocení 0,8 – 1,2)

Poloha posuzovaného objektu – mimo souvisle zastavěné území obce území uvedených objektů je obdobná, posuzovaný dům ovšem stojí u dobře udržované silnice, zastávka autobusů jen 100 m od stavby.

2. Příslušenství stavby (hodnocení 0,8 – 1,2)

Příslušenství stavby hlavní v posuzovaném případě je lepší, variabilnější.

3. Pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky v jednotném funkčním celku u domů v uvedených příkladech jsou větší.

4. Technická vybavenost pozemku (hodnocení 0,8 – 1,2)

Pozemky jsou dobře přístupné z místní komunikace a je zde možnost napojení staveb na všechny inženýrské sítě.

5. Právní vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

K oceňované nemovité věci se nevazí věcné břemena ani jiné právní zátěže.

6. Širší vztahy (hodnocení 0,8 – 1,2)

Technický stav interiéru posuzovaného rodinného domu je dobrý, proběhla zde zdařilá výměna prvků PSV, výměna výplní otvorů obvodového pláště. Snižující vliv na dosažitelnou cenu celku má především poloha stavby a to z mnoha ohledů. Objekt stojí na dohled těžařským věžím v těsném sousedství poddolovaného území. V místě je vysoká hladina spodní vody, stavba RD nemá realizovanou hydroizolaci, což je zřejmé ze sanitrace omítek suterénu. Studna u domu, která v době, kdy byla užívána, působila jako artézská studna, dnes užívaná není, tlak spodní vody na podzemní konstrukce domu zesílil.

Vážený průměr upravených základních cen Kč		2 478 288,14
Číslo faktoru	Název faktoru	Hodnota faktoru
1	Poloha stavby v obci	1,02
2	Příslušenství stavby	1,05
3	Pozemek tvořící jednotný funkční celek	1,00
4	Technická vybavenost pozemku	1,00
5	Právní vztahy	1,00
6	Širší vztahy	0,95
Upravená základní cena v Kč		2 521 534,27

Upravená cena rodinného domu s pozemky užívanými v jednotném funkčním celku dle metody srovnání činí 2.521.530,00 Kč (zaokrouhleno).

S ohledem na výše uvedené určuji cenu v místě a čase obvyklou posuzovaných nemovitých věcí ve výši:

Obvyklá cena nemovitých věcí ke dni ocenění 2.500.000,00 Kč

C. Výrok:

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 81 tj. pozemku **parcelní číslo st. 1060**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 781**, pozemku **parcelní číslo st. 1435**, jehož součástí je **zemědělská stavba bez č.p.ev.** a pozemku **parcelní číslo 1136/2** v katastrálním území Trojanovice, obci Trojanovice, okrese Nový Jičín vyjádřenou **ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

2.500.000,00 Kč

Slovy: dvamilionpětsettisíc korun českých

Ve smyslu ustanovení § 127a) OSŘ závazně prohlašuji, že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědoma následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že nejsem vůči osobám zúčastněným na řízení ani s ohledem na poměr věci podjatá.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 11. 12. 1995, čj.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové zapsaná v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Brně.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem 6766 – 246/2018.

V Holešově, dne 5. listopadu 2018

Ewa Hradil
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

**D. Přílohy:****Mapové podklady:**

Posuzovaný rodinný dům č.p. 781 v katastrálním území a obci Trojanovice, okrese Nový Jičín.

Fotodokumentace:

Posuzovaný rodinný dům č.p. 781 v katastrálním území a obci Trojanovice, okrese Nový Jičín.



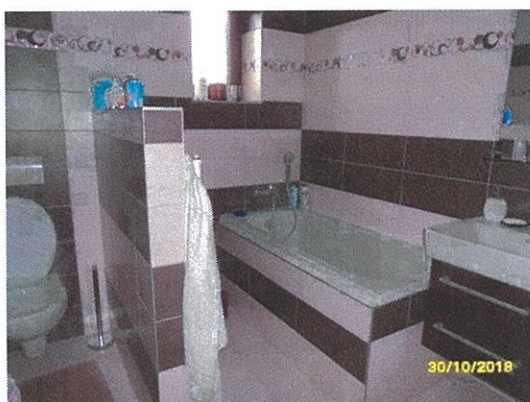
Pohled na zahradu u domu a vedlejší stavby



Obývací pokoj



Plně vybavená kuchyně



Dvě sociální zázemí ve stavbě, vždy sdruženo s WC

