

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 14403-153/15

o ceně nemovité věci - pozemku parc.č.99/5, jehož nedílnou součástí je rodinný dům č.p.120, katastrální území a obec Služovice, okres Opava, včetně pozemku parc.č.99/4, příslušenství a ceny obvyklé. (LV č.173)

Objednavatel posudku: Ing.Bc.Jakub Spurný
GLADYS AUCTION, s.r.o.
V Olšínách 2300/75
Praha 10 - Strašnice

Vlastník nemovité věci: Hartoš Jan
Služovice č.p.120
747 28 Služovice

Účel posudku: Zjištění ceny nemovité věci pro
insolvenční řízení č.j. **KSOS 39INS 26802/2013**

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni: 3.srpna 2015

Posudek vypracoval: Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 28 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 3.srpna 2015

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovité věci

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Opavě, dne 26.června 2015, LV č.173.

Kopie katastrální mapy.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti č.358/056/2006.

Doplňující údaje sdělené majitelem nemovitosti při místním šetření.

Prohlídka

Oceněná nemovitá věc byla prohlédnuta znalcem dne 3.srpna 2015 za účasti majitele nemovitosti.

Přílohy posudku

Nabídky realitních kanceláří.

Výpis z katastru nemovitostí, LV č.173.

Kopie katastrální mapy.

Fotomapa.

Fotodokumentace.

Mapa oblastí.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Rodinný dům se šikmou střechou č.p.120
- 3) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkrovní

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.99/5 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 135 m²
jehož součástí je stavba rodinného domu č.120

Parc.č.99/4 zahrada o výměře 612 m²

Pozemky tvoří jednotný funkční celek s rodinným domem.

Výměra pozemku

Výměra pozemku 135+612 = 747.00 m²

Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	2	0.85
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	3	0.90
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2029

$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2029$

Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	1	0.03
Rezidenční zástavba		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci	1	0.00
Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	5	-0.02
Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.01) \times 1.01 = 1.020$$

Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	279,97
ZC = ZCv x Iu = 1380 Kč x 0.2029 = 279.9744 Kč		
Index cenového porovnání		x 1.0200
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 1.020		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	285,57
Cena za celou výměru 747.00 m ²	= Kč	213.323,69
Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	213.324,-

2) Rodinný dům se šikmou střechou č.p.120

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

Popis

Jedná se o dvojpodlažní, nepodsklepený rodinný dům s pultovou střechou, bez možnosti zřízení podkroví. Rodinný dům s dispozicí 2x 3+1 je v užívání od roku 1976 a nachází se v udržovaném technickém stavu. Práce záchovné údržby jsou řádně prováděny.

Základy jsou betonové s funkční izolací proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce zděné z klasických materiálů v tl.45 cm, z poloviny zateplené. Střecha je pultová s krytinou živičnou svařovanou a klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce provedeny s rovnými podhledy. Fasádní omítky bez vnějších obkladů. Vnitřní omítky vápenné hladké, vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni a koupelně. Dveře jsou hladké plné, nebo prosklené, okna plastová.

El.instalace světelná i motorová. Bleskosvod na střeše je instalován. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva i zemní plyn. Je proveden rozvod studené a teplé vody. Ohřev vody zajišťuje kotel ÚT. Odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Ostatní vybavení chybí.

K rodinnému domu patří i tyto venkovní úpravy:

- přípojka kanalizace
- přípojka vody
- přípojka elektro
- zpevněné plochy

K nemovitosti náleží rovněž vedlejší stavba - kolna o zastavěné ploše 11.30m².

Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	B - nepodsklepený, se dvěma nadzem.podlažími
Druh konstrukce:	Zděná

Obestavěný prostor

Vrchní stavba	(10,90*12,90*6,30)	=	885.84 m ³
Zastřešení	(10,90*12,90*0,70*0.5)	=	49.21 m ³
celkem =			935.06 m ³

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce nadstandard	0.22300	50%	0.1115
9.	Vnější obklady chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
13.	Okna nadstandard	0.05200	100%	0.052
16.	Vytápění nadstandard	0.04400	100%	0.044
				0.20009

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.20009) = 1.1080$$

Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	B
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	3	0.00
Samostatný rodinný dům		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 281.22 m ² / zastavěná plocha 1.NP 140.61 m ² = podlažnost 2.00		
5. Napojení na síť (přípojky)	5	0.08
Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední , etážové , dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	3	0.00
Standardního rozsahu a provedení		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	3	0.05
Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		

12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	2	0.8850
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.805+0.08 pro stáří 39 let)		

Celkem * 0.14

* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + 0.14) \times 0.885 = 1.009$$

Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.812,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 1.009
I _t : index trhu		x 1.000
I _p : index polohy		x 1.020
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	1.864,87
Cena za celý obestavěný prostor 935.06 m ³	= Kč	1.743.769,23
Rodinný dům se šikmou střechou č.p.120	Cena celkem Kč	1.743.765,-

3) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

Popis

Jedná se o přízemní, samostatně stojící garáž o dvou garážových stáních. Střecha nízká sedlová, klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu.

Oceňovaná garáž stojí částí svého půdorysu na pozemku jiného vlastníka.

Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

Obestavěný prostor

Vrchní stavba	7.00*9.00*2.80	=	176.40 m ³
Zastřešení	7.00*9.00*1.00*0.5	=	31.50 m ³
		celkem =	207.90 m ³

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
9.	Okna nadstandard	0.01400	100%	0.014
				0.014

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.014) = 1.0076$$

Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	2	B
1. Druh stavby Samostatně stojící	2	0.00
2. Konstrukce Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	0.00
3. Technické vybavení Jen el. proud 230 V	2	-0.02
4. Příslušenství - venk. úpravy Bez příslušenství	2	-0.01
5. Kriterium jinde neuvedené Bez vlivu na cenu	3	0.00
6. Stavebně- technický stav Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.8+0 pro stáří 40 let)	3	0.6800
Celkem *		-0.03

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V6 = (1 + -0.03) \times 0.68 = 0.660$$

Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.220,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.660
It: index trhu		x 1.000
Ip: index polohy		x 1.020
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	821,30
Cena za celý obestavěný prostor 207.90 m ³	= Kč	170.749,10
Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	Cena celkem Kč	170.748,-

C. REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	213.324,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou č.p.120	Kč	1.743.765,-
3) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví	Kč	170.748,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	2.127.837,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	2.127.840,-
<hr/>		

Slovy: Dvamilionyjednostodvacetsedmtisícsmsetčtyřicet Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Dle části „C“ výpisu z katastru nemovitostí – LV č.173 pro katastrální území a obec Služovice, vážne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv a to Insolvenční řízení č.j. KSOS 39 INS 26802/2013 a další právní vady n a listu vlastnictví uvedené.

Oceňovaný objekt rodinného domu se nachází v zastavěné části obce, v zástavbě převážně objektů pro individuální bydlení, bez občanské vybavenosti. Objektu bylo přiděleno číslo popisné 120. Je napojen na přípojku elektro, vody a zemního plynu, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Rodinný dům je dvojpodlažní, nepodsklepený s pultovým krovem, kde půdního prostoru není možno využít jako podkroví. V domě se nachází dva byty s dispozicí 3+1.

V obci Služovice a okolí jsou nabízeny k prodeji následující obdobné nemovitosti:

1. RD Služovice - Vrbka, dvojgenerační dům,
užitná plocha 250 m², dvojpodlažní, podsklepený s garáží,
vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva i zemní plyn,
původní technický stav, pozemek 485 m²,
4 380,- Kč/m² cena 1 095 000,- Kč

2. RD Bolatice, okres Opava , o velikosti 7+2,
užitná plocha 249 m², dvojpodlažní, podsklepený dům se
stanovým krovem bez podkroví,
topení ústřední na zemní plyn, udržovaný technický stav,
pozemek 1297 m² 5 220,- Kč/m² cena 1 300 000,- Kč

3. RD Strahovice, okres Opava, o velikosti 3+1 a 3+kk,
užitná plocha 285 m², dvojpodlažní, podsklepený, bez podkroví,
pergola a samostatně stojící garáž,
průměrný technický stav, pozemek 951 m²,
5 438,- Kč/m² cena 1 550 000,- Kč

4. RD Kravaře, okres Opava , o velikosti 2+1 a 3+1,
užitná plocha 216 m², dvojpodlažní, částečně podsklepený dům
s plochou střechou, topení ústřední na zemní plyn,
udržovaný technický stav, po částečné rekonstrukci, pozemek 216 m²,
6 944,- Kč/m² cena 1 500 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu regionu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že rodinný dům se nachází v udržovaném technickém stavu s velkou zahradou a garáží, **odhaduji cenu obvyklou oceňované nemovitosti v horní části rozpětí cen porovnávaných nemovitostí (4 380,- Kč/m² až 6 944,- Kč/m²) ve výši 6 000,- Kč/m², tj. celkem po zaokrouhlení 225 m² x 6000,- Kč/m²:**

1 350 000,- Kč

V Ostravě, dne 3.srpna 2015

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 14403-153/15.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc