

Znalecký posudek č. 91-2831/10

Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. **pro dražebníka**

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 190 na pozemku parc.č. 260/1, **objekt výrobný č.p. 320** na pozemku parc.č. 187/2 a 260/2, **zemědělská stavba bez č.p.** na pozemku parc.č. 173, vše včetně pozemků pod stavbami, a dále navazující stavební a zemědělské pozemky.

Ulice: Pod Zbrojnicí

č.p. 190 a 320

Obec : Chotěbuz

PSČ 735 61

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Chotěbuz

Identifikační kód: 652954

Sídlo katastr. úřadu v Karviné



Vlastník staveb a pozemků:

RODZENAK s.r.o.
Rostislav Rozkydal

Objednatel: Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.

Znalecký posudek je zpracován ke dni 12.4.2010.

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě dne 12.4.2010

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	4
Podklady pro znalecký posudek:	4
Nález a posudek.....	5
Úvod	5
A. Místopis, vstupní údaje:.....	6
B. Nákladové ohodnocení budov	8
Rekapitulace nákladových cen	10
C. Ocenění pozemků srovnávací metodou	11
D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	14
E. Omezení vlastnických práv	16
Rekapitulace	17

Znalecká doložka

Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí ze dne 21.10.2009
Kopie katastrálních map ze dne 21.10.2009
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti, které byly na základě požadavku objednatele rozděleny na následující celky:

a) Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. **419** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví **Rostislava Rozkydala**, a to:

- budova č.p. 190 - rodinný dům na pozemku parc.č. 260/1,
- budova č.p. 320 – výroba na pozemcích parc.č. 260/2 a 187/2,
- pozemek parc.č. 260/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 710 m²,
- pozemek parc.č. 260/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m²,

a dále nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. **31** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc. č. 187/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m².

b) Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. **31** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc.č. 171/2, trvalý travní porost o výměře 75 m²,
- pozemek parc.č. 178/1, trvalý travní porost o výměře 336 m².

a dále nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. **419** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví **Rostislava Rozkydala**, a to:

- budova bez č.p. - zemědělská stavba na pozemku parc.č. 173,
- pozemek parc.č. 173, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 616 m²,
- pozemek parc.č. 174/1, orná půda o výměře 3 858 m²,
- pozemek parc.č. 175, zahrada o výměře 1 182 m²,
- pozemek parc.č. 176/1, zahrada o výměře 1 591 m²,
- pozemek parc.č. 177, orná půda o výměře 216 m².

c) Nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. **31** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc.č. 186/1, zahrada o výměře 3 059 m².

d) Nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. **31** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc.č. 186/2, zahrada o výměře 3 668 m².

e) Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. **31** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc.č. 178/2, trvalý travní porost o výměře 13 m²,

- pozemek parc.č. 172, trvalý travní porost o výměře 806 m²,
- pozemek parc.č. 171/5, trvalý travní porost o výměře 13 162 m²,
- pozemek parc.č. 1140/2, trvalý travní porost o výměře 10 874 m²,
- pozemek parc.č. 1141/2, trvalý travní porost o výměře 649 m²,
- pozemek parc.č. 1144, ostatní plocha, neplodná půda o výměře 2 387 m²,
- pozemek parc.č. 1158/3, orná půda o výměře 25 543 m²,
- pozemek parc.č. 1159/3, lesní pozemek o výměře 2 704 m²,

dále nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. **32** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve spoluvlastnickém podílu o velikosti ideální ½ ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc.č. 1145/1, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 5 905 m²,
- pozemek parc.č. 1153, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 1 188 m²,
- pozemek parc.č. 1158/13, orná půda o výměře 2 349 m²,

a dále nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. **419** pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, ve vlastnictví **Rostislava Rozkydala**, a to:

- pozemek parc.č. 176/2, zahrada o výměře 49 m²,
- pozemek parc.č. 174/2, orná půda o výměře 98 m²,

vše pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí cenou obvyklou. Úkolem je dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 8.3.2010.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: soudní znalec Ing. František Vlček, zástupce objednatele, Ing. Ladislav Přeček a zástupce vlastníka nemovitostí, pí. Rozkydalová.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okres Karviná, list vlastnictví č. 31, 32 a 419, ze dne 21.10.2009

2. Situační podklady

kopie katastrálních map ze dne 21.10.2009

geometrický plán č. 602-110/2004 pro vyznačení budovy ze dne 17.9.2004

3. Ostatní podklady

částečná projektová dokumentace staveb

znalecký posudek č. 4995-23/2007 vyhotovený Josefem Szczurkem ze dne 24.1.2007

fotodokumentace a údaje získané při místním šetření dne 8.3.2010

Nález a posudek

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Chotěbuz (1 133 obyvatel), k.ú. Chotěbuz, ve správním území bývalého okresu Karviná, a nachází se v rozptýlené zástavbě rodinných domů v severozápadní části obce, při ul. Pod Zbrojnicí. Centrum obce s obecním úřadem a poštou se nachází ve vzdálenosti cca 2 km, kompletní infrastruktura a služby se nachází v centru města Český Těšín vzdáleném cca 6 km, správní centrum Karviná se nachází ve vzdálenosti 15 km. Napojení na velmi frekventovanou komunikaci ul. Ostravskou (č.11) se nachází ve vzdálenosti 2,5 km, napojení na strategickou komunikaci ul. Frýdeckou (č.48 – E462) a strategický hraniční přechod do Polska (Chotěbuz) se nachází ve vzdálenosti 4 km.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí pro bydlení i provozní účely se jedná o polohu průměrně atraktivní, s průměrnou dopravní dostupností.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované nemovitosti byly s ohledem na konkrétní umístění a požadavek objednatele rozděleny na 5 samostatných celků (viz úkol znalce).

a) První celek tvoří rodinný dům č.p. 190 na pozemku parc.č. 260/1, který tvoří rovněž nádvoří domu, s přístavbou výroby č.p. 320 na pozemcích parc.č. 260/2 a 187/2, a dále pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2. Jedná se o původní rodinný dům z počátku 20.století, v roce 1966 byla provedena přístavba na úrovni 1.NP a v roce 1990 další přístavba 1.NP a vestavba v podkroví domu. Stavební úpravy byly povoleny stavebním úřadem a řádně zkolaudovány, k ocenění bylo předloženo kolaudační rozhodnutí ze dne 13.6.2005 ke stavebním úpravám rodinného domu č.p. 190 (úpravy v 1.NP a vestavba v podkroví), dále kolaudační rozhodnutí s přístavbě a stavebním úpravám prodejny a výroby masa č.p. 320 ze dne 22.9.2004, se vznikem bourárny masa (povolení užívání stavby).

Budova je od roku 2008 bez využití a je převážně v průměrném stavebně-technickém stavu. Předmětem ocenění jsou pozemky pod stavbami a přilehlé nádvoří na západní a severní straně domu, pozemek parc.č. 261 navazující na oceňované stavby od jihu, který tvořil zahradu rodinného domu, není předmětem ocenění. Na pozemku parc.č. 261 se nachází zadní veranda domu, jsou zde zasazeny podpěry balkónu rodinného domu a dále se zde nachází vsakovací jímka (pro vsakování dešťové vody), tato skutečnost však nemá výrazný vliv na cenu obvyklou.

Příjezd a přístup k nemovitostem je od severu z veřejné komunikace ul. Pod Zbrojnicí (pozemek parc.č. 187/1 ve vlastnictví Obce Chotěbuz).

Celková **užitná plocha** budov činí cca **376 m²**. Souhrnná **výměra pozemků** činí **912 m²**. Oceňovaná budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro (220 i 380V) z řádu, kanalizace je do žumpy. Vytápění bylo ústřední zajištěné kombinovaně - z kotle na TP a plynových kotlů (ke dni ocenění nefunkční), zdrojem tepla je el. bojler. Dle platného územního plánu se nemovitosti nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (rozptýlená zástavba rodinných domů).

b) Druhý celek tvoří hospodářská budova bez č.p. na pozemku parc.č. 173 a pozemky parc.č. 173, 174/1, 175, 176/1, 177, 171/2 a 178/1, které tvoří funkční pozemkový celek se stavbou o celkové výměře 7 874 m². Pozemky jsou v rovině a jejich tvar je přibližně obdélníkový. Celková **užitná plocha** budovy činí cca **196 m²**.

Budova je v katastru nemovitostí zapsána jako zemědělská stavba a její původní část byla postavena dle dostupných údajů v roce 1928, v posledních letech zde byly prováděny stavební úpravy bez stavebního povolení, které nebyly dokončeny. Budova je ke dni ocenění v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou. Objekt je napojen na elektro a vodu, kanalizace je do žumpy, sociální zázemí nebylo dokončeno. Objekt není vytápěn.

Příjezd a přístup k nemovitostem je od jihu z veřejné komunikace ul. Pod Zbrojnicí (pozemek parc.č. 187/1 ve vlastnictví Obce Chotěbuz). Dle platného územního plánu se jižní část pozemkového celku – pozemky parc.č. 173 a 175 nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (rozptýlená zástavba rodinných domů), tato část pozemků je částečně zpevněná, ostatní pozemky jsou dle platného územního plánu určeny pro zemědělské účely.

c) Třetí celek tvoří pozemek parc.č. 186/1 o výměře 3 059 m². Pozemek je velmi mírně svažité s orientací k severu a jeho tvar je přibližně obdélníkový, o poměru stran cca 25m x 126m. Dle platného územního plánu se jižní část pozemku nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (část o velikosti cca 1 700 m², dle územního plánu rozptýlená zástavba rodinných domů), zbývající část pozemku se nachází v zóně určené pro zemědělské účely (může sloužit jako zahrada RD).

Příjezd a přístup k pozemku je od jihu z veřejné komunikace ul. Pod Zbrojnicí (pozemek parc.č. 187/1 ve vlastnictví Obce Chotěbuz). Na jižní hranici pozemku je možné napojení na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro.

d) Čtvrtý celek tvoří pozemek parc.č. 186/2 o výměře 3 668 m². Pozemek je velmi mírně svažité s orientací k severu a jeho tvar je přibližně obdélníkový, o poměru stran cca 26,5m x 138m. Dle platného územního plánu se jižní část pozemku nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (část o velikosti cca 1 900 m², dle územního plánu rozptýlená zástavba rodinných domů), zbývající část pozemku se nachází v zóně určené pro zemědělské účely (může sloužit jako zahrada RD).

Příjezd a přístup k pozemku je od jihu z veřejné komunikace ul. Pod Zbrojnicí (pozemek parc.č. 187/1 ve vlastnictví Obce Chotěbuz). Na jižní hranici pozemku je možné napojení na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro.

e) Pátý celek tvoří pozemky parc.č. 178/2, 172, 171/5, 1140/2, 1141/2, 1158/3, 1159/3, 176/2 a 174/2, které tvoří pozemkový celek o celkové výměře 56 285 m², a dále spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na příjezdové komunikaci, kterou tvoří pozemky parc.č. 1145/1, 1153 a 1158/13, které z východní strany lemují pozemkový celek. Souhrnná výměra pozemků ve spoluvlastnickém podílu činí celkem 9 442 m². Pozemky tvoří pozemkový celek nepravidelného tvaru a jsou částečně porostlé náletovým porostem a stromy.

Dle platného územního plánu se pozemky nachází v zóně určené pro zemědělské účely a nejsou napojeny na inženýrské sítě.

Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti a jsou v souladu s předloženými listy vlastnictví č. 31, 32 a 419 pro k.ú. Chotěbuz, výjimkou je pozemek parc.č. 261 zapsaný na listu vlastnictví č. 31, který je ke dni ocenění již ve vlastnictví jiného vlastníka.

B. Nákladové ohodnocení budov

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina). K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně). Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu. Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení. Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 190 s živnostenskou provozovnou č.p. 320

1.2. Hospodářská budova bez č.p.

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 190 s živnostenskou provozovnou č.p. 320

Jedná se o původní rodinný dům, jednopodlažní, nepodsklepený, s částečně upraveným podkrovím, s přístavbou provozního objektu, který byl s původním domem funkčně propojen a část domu byla využívána pro provozní účely. Původní rodinný dům byl o dispoziční velikosti 2+1 v 1.NP, v podkroví byly vestavěny 4 pokoje (nachází se nad původní obytnou částí). V provozní části se nacházely prostory prodejny, výroby a bourárny masa, s provozním a sociálním zázemím.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Stavby mají betonové základy. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. až 70 cm, přístavba výrobní je postavena z tvárnic Ytong. Stropy jsou v původní části klenbové, v ostatních částech betonové. Schody do podkroví obytné části jsou dřevěné, na jihovýchodní straně budovy je venkovní ocelové schodiště umožňující přístup do podkroví provozní části budovy. Vnější a vnitřní omítky jsou vápenné hladké, provozní část je v části bez fasády. Vnitřní obklady v soc. zařízeních jsou keramické. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, krytá krytinou z pálených tašek, v jihovýchodní části objektu je část pultové střechy kryta svařovanou lepenkou, klempířské konstrukce jsou z pozink.plechu. Okna jsou v původní obytné části dřevěná zdvojená a dvojí špaletová, v provozní přístavbě a podkrovní vestavbě jsou převážně plastová, dveře hladké plné. Povrchy podlah jsou betonové kryté PVC, keramickou dlažbou a koberci, resp. palubkové. Budova je napojena na inženýrské sítě - elektro, vodu a plyn, kanalizace je do žumpy. Vytápění bylo ústřední zajištěné kombinovaně - z kotle na TP a plynových kotlů, zdrojem tepla je el. bojler. Z původní kuchyně byla odstraněna kuchyňská linka, v koupelně původní obytné části je umyvadlo a vana, sociální zázemí v provozní části je vybaveno sprchovým koutem.

Jedná se o původní rodinný dům z počátku 20.století, v roce 1966 byla provedena přístavba na úrovni 1.NP a v roce 1990 další přístavba 1.NP a vestavba v podkroví domu. Budova je od roku 2008 bez využití a je převážně v průměrném stavebně-technickém stavu, bez pravidelné údržby.

Informativní výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (401 m ²)	m ³	1 445.05
podkroví (135 m ²)	m ³	364.93
Celkový obestavěný prostor	m³	1 809.98

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	670 341.34
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (401 m ²)	Kč	4 596 052.90
Výchozí cena podkroví (135 m ²)	Kč	1 547 582.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	6 813 976.24
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	10 561 663.17
Rok uvedení do provozu		110
Opotřebení	%	55.00
Cena k roku 2010	Kč	4 752 748.43
Zaokrouhlení	Kč	-48.43
Cena zaokrouhlená	Kč	4 752 700.00

1.2. Hospodářská budova bez č.p.

Jedná se o částečně podsklepenou, samostatně stojící budovu s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Sklepní prostory v 1.PP jsou bez využití, v 1.NP se nachází garáž, skladovací prostory a původní chlévy.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm, část přístaveb budovy je z tvárníc Ytong a plynosilikátových tvárníc. Střecha je sedlová, kryté pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou částečně vápenné, část vnějších povrchů je opatřena pouze nátěrem, část provozních místností, které nebyly dokončeny, je opatřena keramickými obklady. Strop je dřevěný trámový. Podlaha je betonová. Okna jsou jednoduchá, vrata jsou plechová, dveře jsou hladké. Objekt je napojen na elektro a vodu, kanalizace je do žumpy, sociální zázemí nebylo dokončeno. Objekt není vytápěn.

Budova je v katastru nemovitostí zapsána jako zemědělská stavba a její původní část byla postavena dle dostupných údajů v roce 1928, v posledních letech zde byly prováděny stavební úpravy bez stavebního povolení, které nebyly dokončeny. Budova je ke dni ocenění v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou. V severní části budovy je propadlá střecha.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (49 m ²)	m ³	103.76
1.nadzemní podlaží (245 m ²)	m ³	709.26
půda	m ³	322.09
Celkový obestavěný prostor	m³	1 135.12

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	428 004.50
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (49 m ²)	Kč	286 578.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (245 m ²)	Kč	1 460 106.78
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 174 689.28
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	3 370 768.38
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1928
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	72.50
------------	---	-------

Cena k roku 2010	Kč	926 961.31
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	38.69
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	927 000.00
--------------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace

1.1. Budovy č.p. 190 a č.p. 320	Kč	4 752 700.00
---------------------------------	----	--------------

1.2. Hospodářská budova bez č.p.	Kč	927 000.00
----------------------------------	----	------------

1. Budovy	Kč	5 679 700.00
------------------	-----------	---------------------

C. Ocenění pozemků srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Předmětem ocenění jsou v rámci jednotlivých celků pozemky stavební i zemědělské, na základě níže uvedených srovnávacích pozemků jsou jednotlivé pozemkové celky oceněny v souladu s určením dle platného územního plánu.

Stavební pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené platným územním plánem k výstavbě**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka mírně nižší než nabídka**. S přihlédnutím k umístění pozemků a k možnosti využití pro výstavbu rodinných domů, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto stavební pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Inž. sítě	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, obec Chotěbuz – část Podobora, okres Karviná	voda a elektro na pozemku	1 473	350 000	2010
			238	
Stavební pozemek, obec Chotěbuz, okres Karviná	veškeré IS na pozemku	2 525	630 000	2010
			250	
Stavební pozemek, Český Těšín – Mosty, okres Karviná	veškeré IS na pozemku	9 661	970 000	2010
			85	
Stavební pozemek, obec Ropice, okres Frýdek-Místek	voda a elektro na pozemku	1 470	280 000	2010
			190	
Stavební pozemek, Český Těšín – Dolní Žukov, okres Karviná	veškeré IS na pozemku	4 370	1 100 000	2010
			252	
Stavební pozemek, Stonava, okres Karviná	veškeré IS 80m od pozemku	5 074	1 140 000	2010
			225	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, stavební pozemky obdobné velikosti v průměru od 100 do 250 Kč/m².

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu, t.j. **pozemky pro zemědělskou výrobu**, obdobné velikosti, v dané lokalitě, a u srovnatelných pozemků je **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků, jejich výměře a možnostem využití, jsem názoru, **že oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto zemědělské pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky/prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Dětmárovice, okres Karviná	orná půda (část les)	15 210	225 000	2010
			15	
Zemědělský pozemek, Odry - Loučky, okres Nový Jičín	pastviny a louky	64 963	1 550 000	2010
			24	
Zemědělský pozemek, Bruzovice, okres Frýdek-Místek	orná půda (část les)	16 043	580 000	2010
			35	
Zemědělský pozemek, Mosty u Jablunkova, okres Frýdek-Místek	orná půda	4 035	100 000	2010
			25	
Zemědělský pozemek, Český Těšín – Horní Žukov, okres Karviná	pastviny a louky	18 033	320 000	2010
			18	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, zemědělské pozemky obdobné velikosti v průměru od 15 do 30 Kč/m², s ohledem na převis nabídky nad poptávkou obdobných pozemků a výměru oceňovaných pozemků (zejména zemědělských pozemků – viz část e), odhaduji srovnávací hodnotu pozemků mírně nižší.

Srovnávací hodnota pozemků

a) Pozemky ve funkčním celku s budovami č.p. 190 a č.p. 320

Jedná se o pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2, které jsou ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 190 a objektem výroby č.p. 320. Souhrnná výměra pozemků činí 912 m². Dle platného územního plánu se pozemky nachází v zóně určené pro rodinné bydlení.

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	912.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	200.00
Srovnávací hodnota pozemků celkem	Kč	182 400.00

b) Pozemky ve funkčním celku s hospodářskou budovou bez č.p.

Jedná se o pozemek parc.č. 173 pod stavbou hospodářské budovy bez č.p. a dále pozemky parc.č. 174/1, 175, 176/1, 177, 171/2 a 178/1 ve funkčním celku s touto stavbou. Souhrnná výměra pozemků činí 7 874 m², z toho výměra pozemků nacházejících se v zóně určené pro rodinné bydlení (pozemky parc.č. 173 a 175) činí 1 798 m².

Výpočet ceny

Výměra pozemků v zóně pro rodinné bydlení	m ²	1 798.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	125.00
Výměra pozemků v zóně pro zemědělské účely	m ²	6 076.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	20.00
Srovnávací hodnota pozemků celkem	Kč	346 270.00

c) Pozemek parc.č. 186/1

Jedná se o pozemek parc.č. 186/1 o výměře 3 059 m². Dle platného územního plánu se jižní část pozemku nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (část o velikosti cca 1 700 m², dle územního plánu rozptýlená zástavba rodinných domů), zbývající část pozemku se nachází v zóně určené pro zemědělské účely (může sloužit jako zahrada RD).

Výměra pozemku v zóně pro rodinné bydlení	m ²	1 700.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	140.00
Výměra pozemku v zóně pro zemědělské účely	m ²	1 359.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	30.00
Srovnávací hodnota pozemku celkem	Kč	278 770.00

d) Pozemek parc.č. 186/2

Jedná se o pozemek parc.č. 186/2 o výměře 3 668 m². Dle platného územního plánu se jižní část pozemku nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (část o velikosti cca 1 900 m², dle územního plánu rozptýlená zástavba rodinných domů), zbývající část pozemku se nachází v zóně určené pro zemědělské účely (může sloužit jako zahrada RD).

Výměra pozemku v zóně pro rodinné bydlení	m ²	1 900.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	140.00
Výměra pozemku v zóně pro zemědělské účely	m ²	1 768.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	30.00
Srovnávací hodnota pozemku celkem	Kč	319 040.00

e) Zemědělské pozemky

Jedná se o pozemky parc.č. 178/2, 172, 171/5, 1140/2, 1141/2, 1158/3, 1159/3, 176/2 a 174/2, které tvoří pozemkový celek o celkové výměře 56 285 m², a dále o spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 1/2 na příjezdové komunikaci, kterou tvoří pozemky parc.č. 1145/1, 1153 a 1158/13, které z východní strany lemují pozemkový celek. Souhrnná výměra pozemků ve spoluvlastnickém podílu činí celkem 9 442 m². Dle platného územního plánu se pozemky se nachází v zóně určené pro zemědělské účely.

Výměra pozemků v bezpodílovém vlastnictví	m ²	56 285.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	10.00
Srovnávací hodnota pozemků v bezpodílovém vlastnictví		562 850.00
Výměra pozemku v podílovém spoluvlastnictví (podíl ½)	m ²	9 442.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	12.00
Srovnávací hodnota pozemků v podílovém spoluvlastnictví (podíl ½)	Kč	113 304.00

D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinných domech s živnostenskou provozovnou** uvedené velikosti, vybavení, resp. objektech zjištěného technického stavu, v obdobné lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze a databáze získané prostřednictvím Internetu.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Sokolovna s restaurací, Mokré Lazce, okr. Opava	průměrný	669	2 000 000	2009
			2 990	
Sokolovna s restaurací, ul. Frýdecká, Ostrava – Kunčice	průměrný	714	2 700 000	2008
			3 782	
Stylový zájezdní hostinec se sálem a bytem 2+1, Mosty u Jablunkova, okr. Frýdek-Místek	průměrný	400	1 900 000	2009
			4 750	
Komerční objekt (restaurace a sklady), Český Těšín/Mistřovice, okr. Karviná	průměrný	600	2 800 000	2010
			4 667	
Komerční objekt pro výrobu a skladování, Český Těšín, okr. Karviná	dobrý	660	2 500 000	2010
			3 788	

Komerční objekt (statek), Český Těšín/Horní Žukov, okr. Karviná	průměrný	715	2 550 000	2010
			3 566	
Bývalá prodejna smíšeného zboží/pekárna, Krásná, okr. Frýdek - Místek	průměrný	200	1 500 000	2010
			7 500	
Restaurace, Frýdlant nad Ostravicí, okr. Frýdek-Místek	průměrný	200	1 350 000	2010
			6 750	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je částečně srovnatelná s uvedenými obdobnými komerčními objekty v okrese Karviná a širším okolí. Velikostí, umístěním, vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do nižší až střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Hodnocený objekt se s ohledem na účel využití pro bydlení i provozní účely nachází v průměrně atraktivní lokalitě, s průměrnou dopravní dostupností. Nevýhodou je úzce specializované využití provozní části budovy, její omezená využitelnost a mírně zanedbaná údržba.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, **komerční nemovitosti** obdobné velikosti a vybavení v průměru od **2 500 do 6 000 Kč za 1 m² užitné plochy**.

Ad a) Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k atraktivitě lokality odhaduji srovnatelnou cenu celku tvořeného rodinným domem č.p. 190 s živnostenskou provozovnou č.p. 320 s pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2 ve výši :

4.250 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu nemovitosti celkem (376 m²)

1 598 000 Kč

Ad b) Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k atraktivitě lokality odhaduji srovnatelnou cenu celku tvořeného hospodářskou budovou bez č.p. a pozemky parc.č. 173, 174/1, 175, 176/1, 177, 171/2 a 178/1 ve výši :

2.000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu budovy celkem (196 m²)

392 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisech z katastru nemovitostí jsou:

Nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo soudcovské, zástavní právo smluvní, prohlášení konkurzu - viz oddíl C výpisů z katastru nemovitostí.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů neváznou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitostí (pro účel dobrovolné dražby)

Rekapitulace cen jednotlivých celků:

Ad a) Budovy č.p. 190 a č.p. 320 s pozemky ve funkčním celku

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Budovy č.p. 190 a č.p. 320	Kč	4 752 700
Stavby po opotřebení celkem	Kč	4 752 700
Pozemky ve funkčním celku s budovami č.p. 190 a č.p. 320	Kč	182 400
Celkem	Kč	4 935 100

Srovnávací hodnota Kč 1 598 000

Ad b) Hospodářská budova bez č.p. s pozemky ve funkčním celku

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.2. Hospodářská budova bez č.p.	Kč	927 000
Stavby po opotřebení celkem	Kč	927 000
Pozemky ve funkčním celku s hospodářskou budovou bez č.p.	Kč	346 270
Celkem	Kč	1 273 270

Srovnávací hodnota Kč 392 000

Ad c) Pozemek parc.č. 186/1

Srovnávací hodnota Kč 278 770

Ad d) Pozemek parc.č. 186/2

Srovnávací hodnota Kč 319 040

Ad e) Zemědělské pozemky

Srovnávací hodnota pozemků v bezpodílovém vlastnictví	Kč	562 850
Srovnávací hodnota pozemků v podílovém spoluvlastnictví (podíl 1/2)	Kč	113 304

Závěr - zdůvodnění obvyklých cen:

Ad a) Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě v rámci okresu Karviná, v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, a s ohledem na průměrný stavebně-technický stav **rodinného domu s výrobnou** a výměru přilehlého pozemku, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to (po zaokrouhlení):

1 600 000 Kč

Ad b) Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě v rámci okresu Karviná, v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, a s ohledem na průměrný až zhoršený stavebně-technický stav **hospodářské budovy** a výměru navazujících pozemků, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to (po zaokrouhlení):

400 000 Kč

Ad c) Na základě srovnávací metody odhaduji obvyklou cenu **pozemku parc.č. 186/1** ve výši (po zaokrouhlení):

280 000 Kč

Ad d) Na základě srovnávací metody odhaduji obvyklou cenu **pozemku parc.č. 186/2** ve výši (po zaokrouhlení):

320 000 Kč

Ad e) Na základě srovnávací metody odhaduji obvyklou cenu **zemědělských pozemků** ve výši (po zaokrouhlení):

560 000 Kč

a obvyklou cenu **pozemků tvořících příjezdovou komunikaci** (pozemky parc.č. 1145/1, 1153 a 1158/13) pak odhaduji ve výši (po zaokrouhlení) **110 000 Kč**, cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 pak stanovuji na:

55 000 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 91-2831/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 12.4.2010