

Znalecký posudek č. 4027 - 187/2013

O obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - **rodinného domu č. p. 140** na pozemku p. č. St. 95/1, - **zem. stavby** bez čp/če na pozemku p.č. St. 228 včetně příslušenství a pozemků p. č. St. 95/1, p.č St. 228, p.č. 660/2, p.č. 661, p.č. 664/1, p.č. 664/2, p.č. 664/3 v katastrálním území Raškovice, obec Raškovice, okres Frýdek-Místek na **LV 418**



Objednatel posudku:

Realits Servis Corporation s.r.o.
Slavíkova 1744/22
70800 Ostrava - Poruba

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny (tržní) pro účely realizování prodeje formou veřejné dobrovolné dražby dle § 20 odst.1. písmeno d) zákona č.26/2000 Sb o veřejných dražbách.

Podle stavu ke dni 16. 05. 2013 posudek vypracoval:

P & K znalci a odhadci, s.r.o.
Ing. Iveta Pilchová
Vítězná 2754/9d
702 00 Ostrava- Moravská Ostrava
777805651
e-mail: ivetapil@atlas.cz

Posudek obsahuje 17 stran textu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, 20. 05. 2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o obvyklé (tržní) ceně nemovitosti - **rodinného domu č. p. 140** na pozemku p. č. St. 95/1, - **zem. stavby** bez čp/če na pozemku p.č. St. 228 včetně příslušenství a pozemků p. č. St. 95/1, p.č St. 228, p.č. 660/2, p.č. 661, p.č. 664/1, p.č. 664/2, p.č. 664/3 v katastrálním území Raškovice, obec Raškovice, okres Frýdek-Místek na **LV 418**

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16. 05. 2013 za přítomnosti objednavatele posudku, odhadce a znalce.

3. Podklady pro vypracování posudku

Předané objednatelem:

- Objednávka dohodou se specifikací předmětu ocenění - stanovení obvyklé ceny (tržní) pro účely realizování prodeje formou veřejné dobrovolné dražby dle § 20 odst.1. písmeno d) zákona č.26/2000 Sb o veřejných dražbách.
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 418 pro katastrální území Raškovice, obec Raškovice, okres Frýdek-Místek, vyhotoven dálkovým přístupem ze dne 11. 04. 2013.
- Kopie katastrální mapy předmětného území
- údaje zjištěné na místě samém, laserovým měřičem Leica DISTO
- Literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.,
 - Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie oceňování nemovitostí (CERM, s.r.o. Brno, 1998),oc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.,
 - Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí (CEDUK spol. s r. o. Praha, 2004)
 - Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací cena nemovitostí (Ekopress spol. s r. o., odborné nakladatelství Praha, 2006)
 - Ing. Zbyněk zazvonil: Odhad hodnoty pozemků (VŠE Praha, Institut oceňování majetku, 2007)

Podmínky a aplikace metod

Předpoklady a omezující podmínky pro určení tržní hodnoty

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem zjištění hodnoty pro prodej nemovitosti.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt může být v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedeného v této zprávě.

Základní pojmy

ADMINISTRATIVNÍ CENA - cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů Vyhláška ministerstva financí České republiky č.279/1997 SB., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.) ve znění vyhlášky MF ČR č. 127/1999 Sb., vyhlášky MF ČR č. 173/2000 Sb., vyhlášky MF ČR č.338/2001 Sb., vyhlášky MF ČR č. 540/2002 Sb., vyhlášky MF ČR č. 452/2003 Sb., vyhlášky MF ČR č. 640/2004 Sb. vyhlášky MF ČR č. 76/2007 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb.

TRH - interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

OBVYKLÁ CENA - cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.)

TRŽNÍ HODNOTA- odhadnutá suma, za kterou by se nemovitosti mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně, a bez nátlaku. (Schválena definice IVSC / TEGoVA, Evropské oceňovací standardy 2000).

VĚCNÁ HODNOTA- (dle právního názvosloví “časová cena” věci), je reprodukční cena věci, snížena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA- je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

CENA POŘIZOVACÍ- je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ - je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ČISTÝ ROČNÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS - jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobná očekávaná hodnota z časové řady.

HODNOTA LIKVIDAČNÍ - peněžní částka, kterou je majitel likvidovaného majetku přinucen přijmout v případě, kdy se majetek musí prodat při časově omezené nabídce na trhu.

HODNOTA POROVNÁVACÍ - hodnota stanovená na základě porovnání předmětného majetku s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

ROZSAH OCENĚNÍ

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu výrazně ovlivnit.

Mezi ně patří:

- Historie a podstata nemovitosti (dle typu oceňovaného majetku)
- Obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitosti
- Realizované tržní ceny porovnatelných nemovitostí
- Předpokládaný objem výnosu nemovitosti
- Ekologické zatížení nemovitosti
- Věcná břemena
- Jednota vlastnictví jednotlivých částí majetku

Pokud informace o těchto skupinách problémů jsou dostupné, mohou být využity v prognóze výnosu čistého nájemného, je-li nemovitost oceňována s využitím výnosové metody.

ZÁKLAD HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (t.j. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním stanovena tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je vždy odhadem finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako “finanční částka, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta předmětu prodeje”.

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

METODY OCEŇOVÁNÍ

METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které je s ohledem na skutečný stavebně-technický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ

Tato metoda je založena na koncepci “časové hodnoty peněz a relativního rizika investice”. Klíčem k pochopení této metody je porozumění vztahů mezi tokem peněžních příjmů a hodnotou. Předpokládá se, že investor (kupec) ve skutečnosti nakupuje budoucí peněžní tok (cash flow).

Základem pro budoucí tok příjmů při použití výnosové metody je výnos z nájemního vztahu snižený o roční náklady na provoz (u podnikatelské činnosti pak budoucí tok příjmů z této činnosti, např. hotely, sanatoria apod.). Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty majetku pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každý majetek a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat jak vývoj ekonomiky v ČR, tak i možné rizikové faktory.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost vyhodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

APLIKACE METOD

Každá z výše uvedených metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovu pořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá výnosová hodnota. Výsledná tržní cena je syntézou vypočtených hodnot, stanovená na základě dalších analýz při definování silných a slabých stránek, trendů, příležitostí a hrozeb.

Použitá metodika ocenění

Obvyklá cena nemovitosti je definována jako cena, za kterou by se daná (popřípadě obdobná) nemovitost dala v tuzemsku ke dni ocenění prodat. Nemovitost je svým způsobem jedinečná a nedá se přemístit. Z toho vyplývá, že stejná nemovitost může mít v odlišném prostředí odlišnou hodnotu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že vlastní obvyklou cenu nemovitosti, která by odpovídala skutečné ceně, za kterou bude nemovitost prodána, není možné přesně stanovit. Tvoří se až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty značně odlišovat. Její zjištění vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi a porovnání těchto cen mezi sebou.

Obvyklou cenu definuje také § 2 odstavec 1 zákona o oceňování majetku a o znění některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 rozumějí 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 němu.

Cílem je určení obvyklé ceny nemovitosti, která by se alespoň co nejvíce přibližovala ceně, za kterou by mohla být daná nemovitost skutečně prodána.

Pro stanovení obvyklé ceny byly použity tyto metody:

- **cena zjištěná podle cenového předpisu**
- **cena zjištěná srovnávací metodou**

Obvyklá cena nemovitostí je určena odborným hodnocením cen zjištěných výše uvedenými metodami. Popis jednotlivých metod je uveden dále.

Srovnávací metoda vychází z přímé reflexe trhu, který ceny nemovitostí určuje jako výsledek vyjednávání mezi prodávajícími a kupujícími a vychází z principu nabídky a poptávky v příslušném segmentu trhu. S nemovitostmi tohoto typu se na trhu obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit a vyhodnotit, proto se pro ocenění použije metody srovnávací.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti: dle LV 418	podíl
Realits Servis Corporation s.r.o. , Slavíkova 1744/22, Poruba, 70800 Ostrava	1/1

5. Dokumentace a skutečnost

Pro porovnání skutečného stavu oceňovaných staveb se stavem stavebně právním nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Pro ocenění se vychází ze stavu zjištěného k datu prohlídky. Pozemky je v souladu s předloženým listem vlastnictví.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmět ocenění a dražby

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 140 včetně součástí a příslušenství, které jsou zapsány na 418 pro k.ú. Raškovice, obec Raškovice u Katastrálního úřadu, pracoviště Frýdek-Místek.

a) vlastnictví pozemku a stavby:

- Rodinný dům **č.p. 140** stojící na stavebním pozemku **p.č. St. 95/1** o výměře 892 m², druh zastavěná plocha a nádvoří, využití - stavební pozemek pod stavbou RD, pozemek **p.č. St. 228** o výměře 34 m², druh zastavěná plocha a nádvoří (stavba se nenachází), pozemek **p. č. 660/2** o výměře 113 m², druh trvalý travní porost, pozemek **p. č. 661** o výměře 349 m², využití ostatní

plocha - neplodná půda, pozemek **p. č. 664/1** o výměře 3076 m², druh lesní pozemek, pozemek **p. č. 664/2** o výměře 222 m², druh ostatní plocha - ostatní komunikace, pozemek **p. č. 664/3** o výměře 228 m², druh ostatní plocha - jiná plocha.

Práva a omezení na předmětu dražby váznoucí

- zástavní právo smluvní - viz výpis v KN

Nájemní smlouvy na předmětu dražby váznoucí

- nebyly

Stav oceňovaných nemovitostí

Popis nemovitosti

Místopis

- Obec Raškovice se nachází v Moravskoslezském kraji, okrese Frýdek-Místek a rozprostírá se v údolí řek Morávky a Mohelnice obklopené věncem hor Moravskoslezských Beskyd.

V průběhu staletí (první písemná zmínka o obci je z roku 1305) se v obživě obyvatel vedle tradičního zemědělství a tkalcovství uplatnila průmyslová výroba, zpočátku textilní, v současné době i elektrotechnická. Původní zástavba roubenými zemědělskými usedlostmi byla nahrazena moderní výstavbou.

Obec Raškovice se rozkládá asi 12 km jihovýchodně od Frýdku Místku. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Beskydy - Valašsko. Počet trvale žijících osob této středně velké obce se pohybuje kolem čísla 1790 obyvatel. Okolí nabízí celoročně širokou škálu možností využití volného času k rekreaci i sportování.

Oceňovaná nemovitost se nachází v katastrálním území Raškovice v rozptýlené zástavbě starších rodinných domů podél místní asfaltové komunikaci, která je vzdálená cca 4,7 km od centra obce Raškovice, kde se nachází základní služby a občanské vybavení. Pro děti školního věku mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino a kostel. V obci Raškovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Velmi dobrá dopravní dostupnost do centra města Frýdek-Místek s veškerou soustavou úřadů. Nemovitost má velmi dobrou dopravní dostupnost rychlostní komunikace R48 a dálnice D1 s napojením na dálniční systém ČR. Nemovitost je umístěna v podhůří Moravskoslezských Beskyd s výhledem na vrcholky okolních hor.

Napojení na IS

- Nemovitost je napojena na inženýrské sítě - vodovodní přípojku a elektro přípojku. Přístup je po částečně zpevněné asfaltové komunikaci z pozemku p.č. 1427/2, který je ve vlastnictví - Obec Raškovice, 73907 Raškovice

Popis rizik a omezení

- rozsáhlé chráněné území

Popis oceňovaných staveb

- Rodinný dům **č.p. 140** se nachází na pozemku p.č. St. 95/1, není podsklepený, přízemní se sedlovou bez obyvatelného podkroví. Je zděného konstrukčního systému z roku 1930 dle zjištění o stáří na obecním úřadě. Postupně v roce 1970 byla provedena přístavba objektu se vznikem vchodové části. Stavba tvoří jak obytnou část, tak hospodářskou část.

Dispoziční řešení

1. NP - zádveří, chodba, koupelna, WC, komora, kuchyň, 3*pokoj
Podkroví - pokoj, stavebně neupravený půdní prostor

Technický stav

Nemovitost byla dána do užívání dle sdělení zástupce vlastníka kolem roku 1930. Prohlídkou byly zjištěny následující závady - nefunkční vodorovná i svislá izolace, byl zjištěn výskyt zvýšené zemní vlhkosti ve zdivu, objevuje se v místnostech plíseň - omítky jsou místy opadané. Nutná výměna některých prvků střešní konstrukce, provedení zateplení půdních prostor, oprava štitové zdi - dozdění, výměna střešní krytiny, provedení nových podlah v 1. NP, nové rozvody vody a elektro, rekonstrukce kuchyně a koupelny, nové vnitřní omítky.

Příslušenství nemovitosti - vodovodní přípojka, kanalizační přípojka do žumpy, elektro přípojka.

Podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti objektů je uveden v další části posudku.

Objednavatel prohlašuje, že předložil znalci veškeré podklady, které má od předmětných nemovitostí v držení, a že údaje rozhodné pro výpočet ceny, které sdělil, jsou pravdivé a je si vědom případných následků. Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických práv, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

7. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům č. p. 140
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 418
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Frýdek-Místek

Počet obyvatel: 1 001 – 2 000 obyvatel

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Rodinný dům č. p. 140 – § 26a

Podlažnost:

Zastavěná plocha všech podlaží:	$18,16 \times 8,05 + 6,85 \times 4,08 + 3,53 \times 3,22$	=	185,50 m ²
Zastavěná plocha 1. NP:	$18,16 \times 8,05 + 6,85 \times 4,08$	=	174,14 m ²
Podlažnost:	185,50 / 174,14	=	1,07

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	$(18,16 \times 8,05) \times 4,06 + 6,85 \times 4,08 \times ((3,15 + 4,06) / 2)$	=	694,28 m ³
Zastřešení	$18,16 \times 8,05 \times 3,58 \times 0,50$	=	261,68 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	<u>955,96 m³</u>

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s dodatečnou izolací	8,20 %	Podstandardní	
2. Zdivo – vyzdívané tl. 45cm bez tep. izolace	21,20 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	7,90 %	Standardní	
4. Střecha – sedlová, krov tradiční tesařské vazby	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – pálená taška	3,40 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – žlaby, svody, parapety z pozinkovaného plechu	0,90 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenná štuková	5,80 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní	
9. Vnější obklady – nevyskytují se	0,50 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – běžný keramický obklad	2,30 %	Standardní	
11. Schody – dřevěné	1,00 %	Nevyskytuje se	
12. Dveře – dřevěné hladké a náplňové	3,20 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná kastlíková	5,20 %	Podstandardní	
14. Podlahy obytných místností – betonové – prkenné	2,20 %	Podstandardní	50 %
15. Podlahy ostatních místností – betonové – keramická dlažba	1,00 %	Podstandardní	50 %
16. Vytápění – ústřední topení, kotel na TP	5,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelná i motorová	4,30 %	Standardní	
18. Bleskosvod – nevyskytuje se	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – není	1,90 %	Nevyskytuje se	
21. Instalace plynu – není proveden	0,50 %	Nevyskytuje se	
22. Kanalizace – odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	3,10 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák na PB	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – vana, umývadlo	4,10 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní	
26. Ostatní – nevyskytuje se	3,40 %	Nevyskytuje se	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Raškovice
Počet obyvatel: 1 765
Indexovaná prům. cena (IPC): 3 410,- Kč/m³

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
3		
Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$):	1,000	

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2 Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3 Okolní zástavba a životní prostředí	III. Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,05
4 Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5 Školství a sport	II. Základní škola	0,00
6 Zdravotní zařízení	II. Pouze ordinace praktického lékaře	0,00
7 Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9 Nezaměstnanost v obci a okolí	I. Vyšší než je průměr v kraji	-0,06
10 Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
11 Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
11		
Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$):	0,990	

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00

4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

* Kategorie stavby: D - stáří od 50 do 80 let včetně

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V₁₄: 0,7

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,286

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_V$): $1,000 \times 0,990 \times 0,286 = 0,283$

Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $3\,410,- \times 0,283 = 965,03 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU): $955,96 \times 965,03 = 922\,530,08 \text{ Kč}$

Rodinný dům č. p. 140 – zjištěná cena: 922 530,08 Kč

b) Pozemky

b.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 418 – § 28, 29, 30, 32

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 101,68 Kč.

Cena je určena podle písm. h): $ZC = C_p \times 2,50$, kde $C_p = 35 + (1\,765 - 1\,000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 1 765 je počet obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	–	30 %	×	0,700
--	---	------	---	-------

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %		
Chráněná krajinná oblast	–	3 %		
Úprava celkem:	–	10 %	×	0,900

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,146

Jednotková cena [Kč/m²]

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 95/1	892	101,68	137,4693	122 622,62

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 228	34	101,68	137,4693	4 673,96
Součet:		926			127 296,58

§ 28 odst. 6a – Pozemky drah, silnic, dálnic apod.

Koeficienty pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Koeficient změny cen staveb K_i: 2,146

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	snížení upravená	
ostatní plocha-komunikace	664/2	222	101,68	75 % 54,5513	12 110,39

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 100 %

Úprava celkem:

+ 100 % ×

2,000

Koeficient prodejnosti K_p:

×

1,000

Název	Parc. č.	BPEJ	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
trvalý travní porost	660/2	84814	113	1,52	3,0400	343,52

§30 – Lesní pozemky

Koeficient prodejnosti K_p:

×

1,000

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	upravená	SLT	
lesní pozemek	664/1	3 076	5,85	5,8500	5S	17 994,60

§32 odst. 3 – Neplodná půda, roklina, mez apod.

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23 položky č.1:

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 100 % ×

2,000

Koeficient úpravy dle § 32 odst. 3:

×

0,250

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	sníž.	upravená	
ostatní plocha - neplodná půda	661	349	2,22		1,1100	387,39

§ 32 odst. 4 – Ostatní, jinde neuvedené pozemky

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]			Cena [Kč]
			základní	koef.	sníž. upravená	
ostatní plocha - jiná plocha	664/3	228	101,68	0,06	10,0000	2 280,-

*) *cena byla upravena na 10 Kč/m² podle § 32 odst. 5*

Součet cen všech typů pozemků: = 160 412,48 Kč

Pozemky na LV číslo 418 – zjištěná cena: **160 412,48 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Stanovení obvyklé ceny metodou srovnávací

Popis použité metodiky

Srovnatelnou cenou nemovitosti je cena stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodejnými nemovitostmi. Porovnání se provede na základě několika hledisek – viz tabulky (odst. 6.2 a 6.3). Z tabulky určíme index srovnávacích objektů – **I_s**, kterým dělíme jednotlivé jednotkové ceny – **JC**. Výsledkem jsou přepočtené jednotkové ceny daného objektu **JPC**. Ze souborů jednotlivých cen se stanoví minimum, průměr a maximum standardní jednotkové ceny – **SJC**. U oceňovaného objektu se určí porovnávací index – **I₀**. Standardní jednotkové ceny se násobí indexem oceňovaného objektu a tím se přepočítávají na jednotkové ceny oceňovaného objektu. Násobením výměrami obdržíme soubor výsledných cen oceňovaného objektu.

Problémem je reprezentativnost daného porovnání – nemovitostí se v daném místě neprodává mnoho a zdaleka nemohou být stejné. I kdyby stejné, jejich ceny se budou lišit podle umístění nemovitostí, sociálního složení obyvatel dané lokality, apod. Statisticky významné odchylky se do souboru nezahrnují.

Výše cen všech srovnávacích objektů je cena, za kterou se tyto nemovitosti nabízejí k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří a proto se jedná o **cenu požadovanou**, nikoliv o **cenu dosaženou při prodeji**. Je proto třeba, aby odhadce ve svém regionu sledoval **poměr** mezi těmito cenami, který je místně a časově proměnný. V tomto případě byl použit **index 0,85** (**0,90 – dle vybavenosti**), kterým se ceny z inzerce násobí.

Výměry, použité pro výpočet ceny zjištěné porovnávacím způsobem:

OP – obestavený prostor

ZP – zastavěná plocha hlavního objektu

ZP podl. celkem – zastavěná plocha všech podlaží (vypočtena ze ZP hlavního objektu a počtu podlaží)

Užitná plocha:

1. NP	zádveří	11,85 m ²
	komora	2,66 m ²
	WC	1,06 m ²
	koupelna	4,95 m ²
	chodba	7,60 m ²
	pokoj	15,15 m ²
	pokoj	14,50 m ²
	pokoj	16,41 m ²
	kuchyně	<u>11,13 m²</u>
	celkem	85,31 m²

Podkroví pokoj 11,36 m²

Užitná plocha - celkem 96,67 m²

Porovnávací nemovitost č. 1



porovnávací nemovitost č. 2



Porovnávací nemovitost č. 3



Seznam porovnávaných objektů:

RD - Raškovice	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	216,00 m ²
K _{vybavenost} :	1,15
K _{místa} :	1,00
K _{velikost pozemků} :	1,20
K _{celkový stav} :	1,00
K _{pozemky} :	1,20
K _{pramen ceny} :	1,00
Jednotková cena (JC):	15 333,33 Kč

Váha (V):	1,0
RD - Raškovice	
Výchozí cena (VC):	900 000,- Kč
Množství (M):	133,00 m ²
K _{vybavenost} :	1,20
K _{místa} :	1,00
K _{velikost pozemků} :	1,10
K _{celkový stav} :	1,00
K _{pozemky} :	1,10
K _{pramen ceny} :	1,00
Jednotková cena (JC):	9 825,56 Kč
Váha (V):	1,0
RD - Raškovice	
Výchozí cena (VC):	1 490 000,- Kč
Množství (M):	147,00 m ²
K _{vybavenost} :	1,10
K _{místa} :	1,00
K _{velikost pozemků} :	1,10
K _{celkový stav} :	1,00
K _{pozemky} :	1,15
K _{pramen ceny} :	1,00
Jednotková cena (JC):	14 104,32 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{vybavenost}} \times \text{K}_{\text{místa}} \times \text{K}_{\text{velikost pozemků}} \times \text{K}_{\text{celkový stav}} \times \text{K}_{\text{pozemky}} \times \text{K}_{\text{pramen ceny}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	9 825,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	13 087,74 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	15 333,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	13 087,74 Kč
Množství:	× 96,67 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 265 190,- Kč

C. Rekapitulace

Při určení obvyklé (obecné) ceny vycházím z odborného posouzení cen zjištěných metodou porovnávací. Princip porovnání vychází ze substitučních zásad a předpokládá, že subjekty, které jsou účastníky trhu vnímány jako substituty, tedy vzájemně nahraditelné a zaměnitelné, podobného užitku, rozsahu i podobných možností využití, mají i shodné, respektive podobné parametry. Jsou-li předmětem porovnání nemovitosti a hledaným parametrem jejich hodnota, odvozovaná od realizovaných cen nemovitostí, které mohou plnit funkci substitutů k nemovitosti oceňované. Obecný princip porovnání se zužuje do porovnávacího přístupu a výslednou hodnotu lze označit jako hodnotu porovnávací.

Oceňovaná nemovitost je starší stavbou rodinného domu zděné konstrukce, která je v původním nerekonstruovaném stavu.

Starší stavby rodinných domů se v lokalitě obce Raškovice a blízkém okolí obchodují v cenových relacích 8 000 - 13 000 Kč/m² užitné plochy u nerekonstruovaných staveb s přihlédnutím k umístění rodinného domu, jeho stavebně technický stav a velikost přilehlých pozemků.

Po provedené analýze trhu nemovitostí s přihlédnutím, kde se nemovitost nachází - lokalita má dobrou pěší dostupnost základních služeb nacházejících se v obci, rovněž ale s přihlédnutím na původní nerekonstruovaný stav rodinného domu s nutnými náklady na dokončení je tržní hodnota nemovitosti stanovena na 1 250 000,- Kč, tedy 13 088,- Kč/m² užitné plochy. Porovnávací hodnota je s výrazným ohledem na poloze rodinného domu stanovena v horní hranici obchodovaných cen starších staveb rodinných domů v původním nerekonstruovaném stavu obchodovaných v lokalitě obce Raškovice a blízkém okolí.

Stanovená výše hodnoty je obvyklá v daném místě a čase.

Pro stanovení odhadu tržní hodnoty se vycházelo z obecně užívaných metod, tedy metody věcné a porovnávací. Charakteristika metod je uvedena v posudku. Protože každá metoda má své klady a zápory, je nutno před rozhodnutím, které metody použijeme, provést analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných informací. Pro konkrétní nemovitost byl proveden následující rozbor:

Posouzení silných a slabých stránek:

Silné stránky: stavba RD je zděné konstrukce, nemovitost je umístěna v podhůří Moravskoslezských Beskyd s výhledem na vrcholky okolních hor, klidné místo s přístupem z místní komunikace

Slabé stránky: vynaložení větších finančních prostředků do rekonstrukce, stavba je původního neudržovaného stavu

Cena objektů podle cenového předpisu	922 530,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	160 410,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 265 190,- Kč

Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce
1 250 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Ostravě, 20. 05. 2013

P & K znalci a odhadci, s.r.o.
Ing. Iveta Pilchová
Vítězná 2754/9d
702 00 Ostrava- Moravská Ostrava
777805651
e-mail: ivetapil@atlas.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě, čj. Spr 1947/99 ze dne 26. 5. 1999 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4027 - 187/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 187/2013 podle připojené likvidace.

E. Seznam příloh

Kopie výpisu z KN LV č. 418
Fotodokumentace
Mapová informace bližších vztahů

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2013 09:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 549665 Raškovice

Kat.území: 739502 Raškovice

List vlastnictví: 418

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Realits Servis Corporation s.r.o., Slavikova 1744/22, Poruba, 70800 Ostrava	26782669	

B Nemovitosti

Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	95/1	892	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
St.	228	34	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
	660/2	113	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
	661	349	ostatní plocha	neplošná půda	rozsáhlé chráněné území
	664/1	3076	lesní pozemek		rozsáhlé chráněné území, pozemek určený k plnění funkcí lesa
	664/2	222	ostatní plocha	ostatní komunikace	rozsáhlé chráněné území
	664/3	228	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

Stavby

Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
	Raškovice, č.p. 140	rod.dům	rozsáhlé chráněné území	St. 95/1
	bez čp/če	zem.stav	rozsáhlé chráněné území	St. 228

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
------------	---------------	-------------

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 650.000,-Kč s příslušenstvím a k zajištění případného budoucího nároku na zaplacení smluvní pokuty ve výši 905.000,-Kč

Realits Servis Corporation s.r.o., Slavikova 1744/22, Poruba, 70800 Ostrava, RČ/IČO: 26782669	Stavba: bez čp/če na parc. St. 228 Stavba: Raškovice, č.p. 140 Parcela: St. 95/1 Parcela: St. 228 Parcela: 664/3 Parcela: 661 Parcela: 664/1 Parcela: 664/2 Parcela: 660/2	V-2591/2011-802 V-2591/2011-802 V-2591/2011-802 V-2591/2011-802 V-2591/2011-802 V-2591/2011-802 V-2591/2011-802 V-2591/2011-802
---	---	--

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2011.

V-2591/2011-802

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.04.2013 09:55:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 549665 Raškovice
Kat.území: 739502 Raškovice List vlastnictví: 418
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 20.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.04.2011.

V-2592/2011-802

Pro: Realits Servis Corporation s.r.o., Slavíkova 1744/22, Poruba, RČ/IČO: 26782669
70800 Ostrava

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
660/2	84814	113

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 Frýdek-Místek, kód: 802.

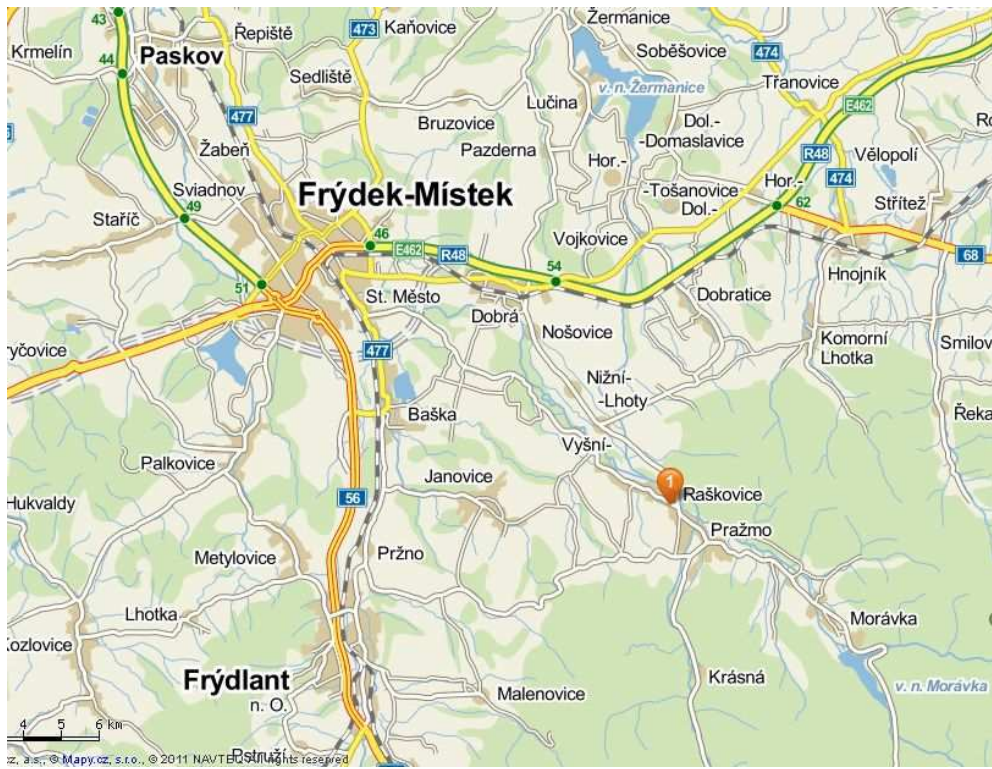
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.04.2013 10:15:30

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:



Fotodokumentace





