

Znalecký posudek č. 380-18/2016

O ceně obvyklé

spoluvlastnického podílu 5/8 rodinného domu č.p. 1904 na parcele č. 1793/31, **venkovních úprav, porostů a pozemků parc. č. 1793/31, 1793/28 a 1793/37**, vše v k.ú. Karviná-město, obce Karviná, okresu Karviná, vedeno na listě vlastnictví č. 454 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná.

Objednatel posudku:

Ostravská aukční síň s.r.o.
zastoupena prokuristou Ing.Radimem Kepákem
Poděbradova 909/41
702 00 Ostrava-město

Účel posudku:

Pro potřeby objednatele posudku, za účelem provedení dražby spoluvlastnického podílu 5/8 nemovitostí, oceněno ke dni prohlídky nemovitostí, to je ke dni 5.9.2016.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 5.9.2016 posudek vypracovala:

Ing. Renáta Makovcová
Dolní 233
735 53 Dolní Lutyně, Věřňovice
tel. 596511042
mobil 723947310

Posudek obsahuje 17 stran a 6 listů příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Dolní Lutyni dne 9.9.2016

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Znalecký posudek je vypracován na základě **žádosti o vypracování znaleckého posudku k odhadu ceny obvyklé** ze dne 29.8.2016 Ostravské aukční síně s.r.o., se sídlem Ostrava, Poděbradova 909/41, okres Ostrava-město, zastoupena prokuristou Ing. Radimem Kepákem a úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou **spoluvlastnického podílu 5/8 rodinného domu č.p. 1904** na parcele č. 1793/31, **venkovních úprav, porostů a pozemků parc. č. 1793/31, 1793/28 a 1793/37**, vše v k.ú. Karviná-město, obce Karviná, okresu Karviná, vedeno na listě vlastnictví č. 454 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Karviná.

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.9.2016 za přítomnosti znalce a Magdaleny Pilchové - dcery spolumajitelky Stanislavy Pilchové, která znalci poskytla další potřebné údaje pro zpracování posudku a prohlásila, že poskytnuté informace jsou pravdivé a že vědomě nezamlčela nic, co by mělo vliv na zpracování ocenění.

Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 4.6.2015, list vlastnictví č. 454 pro k.ú. Karviná-město, vyhotovený Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním dne 4.6.2015,
- Informace o oceňovaných pozemcích a okolních nemovitostech ze sítě Internetu, ze dne 29.8.2016,
- Situační snímek oceňované nemovitosti ze dne 29.8.2016 ze sítě Internetu,
- Informace poskytnuté na Magistrátě města Karviné,
- Mapa regionu,
- Fotodokumentace,
- Vlastní znalecký posudek č. 344-22/2015 ze dne 7.7.2015,
- Informace o nabízených prodejích obdobných nemovitostí v daném místě a čase od místních realitních kanceláří ze sítě Internetu,
- Informace poskytnuté na Katastrálním úřadě v Karviné o realizovaných prodejích obdobných nemovitostí v daném místě a čase,
- Informace poskytnuté od paní Stanislavy Pilchové,
- Skutečnosti a výměry zjištěné při prohlídce oceňovaných nemovitostí.

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 454 pro k.ú. Karviná-město

MUDr. Abraham Buček (r.č. 840220/5097)3/8
bytem č.p. 961, 735 34 Stonava

Pilchová Stanislava (r.č. 566128/0075)5/8
Chodská 1904/15, Mizerov, 733 01 Karviná

Obecné předpoklady – omezující podmínky

Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona

č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění:

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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na str.1. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je použito ocenění :

- 1. ocenění dle cenového předpisu – porovnávacím způsobem.** Cena je zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb..
- 2. metoda porovnávací (tržní, statistická)**
Porovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek: druhu a účelu věcí, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, podmínek výroby apod.. Specifická kritéria platí pro nemovitosti, které nelze vyrábět sériově ani je přemísťovat. Cílem této metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřené porovnávací objekty, v tomto případě rodinné domy a vyhodnocením parametrů a posouzením reálné prodejní (tržní) ceny určil tržní hodnotu srovnávané nemovitosti. Tento systém ocenění patří ve znalecké činnosti k nejméně frekventovanějším. V této práci bude pojat za základ ocenění.

Pro ocenění bude proto použito kombinace obou uvedených metod.

Zvolená metodika ocenění :

Dále je nutno uvést, že oceňování nemovitostí na tržních principech je odbornou disciplínou, kdy jsou znalci k dispozici vždy pouze značně nedokonalé a nepřesné nástroje, které nemají a ani nemohou mít formu precizních technických stoprocentně platných formulí, vzorců apod.. Jednoznačná metodika výpočtu neexistuje a ani existovat nemůže. Výsledkem tržního ocenění je vždy hodnota, resp. cena ve formě odhadu se všemi z toho plynoucími nevýhodami a problémy a nikoliv jednoznačně „vypočtené“ číslo se stoprocentní zárukou. Tržní hodnota je zde cílem, k jejímuž zjištění jsou samozřejmě veškeré snahy napřeny, nicméně jde o ideál, k němuž se lze

pouze více či méně přiblížit. Dodatečná kontrola je možná až trhem, tedy porovnáním s tržní cenou. To však pouze za předpokladu, že subjekty právního vztahu v relevantní době obchod uskuteční a uplatní vlastní postoje bez mimořádných vlivů na cenu.

Nález

Přehled oceňovaných staveb, porostů a pozemků	<p>LV č. 454 pro k.ú. Karviná-město Stavby: rodinný dům č.p. 1904 na parcele č. 1793/31 Venkovní úpravy Porosty Pozemky: parc. č. 1793/31 zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 1793/28 zahrada parc. č. 1793/37 ostatní plocha, zeleň</p>
Charakteristika obce	<p>Oceňované nemovitosti se nachází v okresním městě Karviná, která má ke dni ocenění 55 985 evidovaných obyvatel. Statutární město Karviná je významným centrem regionu Karvinska ležícím v severovýchodní části České republiky. Zhruba polovina městského území sousedí na severovýchodním okraji s Polskem. Průmysl, především uhelný, je soustředěn v okrajových částech města. Významné místo zaujímají jódové léčebné Lázně Darkov se stočtyřicetiletou tradicí, které mají na území města dvě léčebny – léčebnu Darkov a léčebnu Rehabilitační sanatorium. Rozvětvená síť středních i specializovaných škol a Obchodně podnikatelská fakulta Slezské univerzity, založená r. 1990, vytvořila z Karviné též významné středisko vzdělanosti.</p>
Poloha nemovitosti	<p>Rodinný dům je situován v k.ú. Karviná-město, v místní části zvané Mizerov. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. V těsné blízkosti oceňované nemovitosti se nachází rehabilitační sanatorium Lázně Darkov a obchod - samoobsluha. V okolí pak lesopark Dubina, základní škola a poliklinika. Oceňované nemovitosti dopravně navazují na ucelenou centrální zástavbu města. Oceňovaná nemovitost je přístupná po zpevněné veřejné komunikaci (parc. č. 1891 k.ú. Karviná-město) ulice Chodská. Autobusová zastávka je v místě.</p> <p>Z hlediska územního plánu města Karviná se oceňované nemovitosti nacházejí v ploše obytné zástavby rodinných domů, která je vymezena v rámci zóny individuálního bydlení U-BI, v zastavěném území obce. Lokalita se nachází v ochranném pásmu minerálních vod II.stupně (jodobromová voda).</p> <p>Okolní terén je rovinný. V místě je možnost napojení na veškeré inž. sítě - veřejný vodovod, elektřinu, plynovod, kanalizaci a telecom.</p>
Nemovitost pronajata	<p>Nemovitost není pronajata a výnosově se nehodnotí. Ke dni ocenění je nemovitost běžně užívána spoluvlastníkem.</p>
Věcná břemena	<p>Na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádná věcná břemena – omezení vlastnického práva.</p>
Rizika nemovitosti	<p>Přístup na veřejnou komunikaci vede přes pozemek jiného vlastníka, parcelu č. 1793/21 k.ú. Karviná-město, bez řešení majetkoprávního vztahu, např. věcného břemene.</p> <p>Dle sdělení objednatele posudku, bude realizován prodej (dražba) spoluvlastnického podílu 5/8 z oceňované nemovitosti. Oceňovaný rodinný dům má však jednu bytovou jednotku, kterou nelze reálně rozdělit na dva samostatné funkční celky v poměru spoluvlastnických dílů, což <u>výrazně omezí zájem případných kupců.</u></p>

Rodinný dům č.p. 1904

Základní popis	<p>Jedná se o budovu k bydlení, situovanou na parcele č. 1793/31 k.ú. Karviná-město. Budova rodinného domu je samostatně stojící, zděného konstrukčního systému, dvoupodlažní, nepodsklepená, s plochou pultovou střechou.</p> <p>Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení je uveden níže v posudku, při výpočtu ceny dle cenové vyhlášky.</p>
Druh stavby - účel využití	<p>Dispoziční řešení: Dům má jednu bytovou jednotku.</p> <p>1. NP : vstup přes vstupní verandu, chodba se schodištěm do 2. NP, hala s krbem, WC s umývadlem, chodba, garáž, kotelna s kotlem na tuhá paliva a uhelnou, prádelna, domácí dílna,</p> <p>2. NP : schodištěm do chodby, čtyři obytné místnosti, WC, koupelna, kuchyně, spíž, balkon.</p> <p>Budova svým řešením splňuje kritéria pro rodinné domy, v souladu s odst. 2), § 13 vyhlášky, proto je oceněna jako rodinný dům.</p>
Dokumentace a skutečnost	<p>Dle předloženého LV č. 454 je objekt vedený v katastru nemovitostí jako rodinný dům. Projektová dokumentace nebyla znalci předložena. Ocenění je provedeno dle skutečného účelu užití v souladu s předloženým listem vlastnictví. Stavební rozměry byly zjištěny z naměřených měr při místním šetření.</p>
Údaje o stáří, stavebních úpravách a údržbě	<p>Údaje o stáří objektu, stavebních úpravách, příp. údržbě byly čerpány z informací poskytnutých při místním šetření od paní Magdaleny Pilchové, informací poskytnutých na Magistrátě města Karviné a samotného posouzení znalce.</p> <p>Stáří rodinného domu nebylo doloženo úředním dokladem - kolaudačním rozhodnutím. Na Magistrátě města Karviné bylo zjištěno, že dům byl kolaudován v roce 1972. Stáří rodinného domu ke dni ocenění činí 44 let. Údaj o stáří domu byl posuzován a odsouhlasen znalcem.</p> <p>K domu v době jeho životnosti nebyla provedena žádná přístavba ani nábavba. Údržba, příp. stavební úpravy jen menšího rozsahu. Většina konstrukcí a vybavení je původních - podrobně viz. popis jednotlivých konstrukcí a vybavení níže v posudku, při výpočtu ceny dle cenové vyhlášky.</p>
Popis tech. stavu stavby	<p>Bylo provedeno posouzení prvků krátkodobé a dlouhodobé životnosti. Většina konstrukcí a vybavení je původních.</p> <p>Částečně provlhlá nebo opadaná venkovní omítka (u střešního žlabu a na balkonu), vlhkostní mapy na fasádě v místě střešních žlabů, fasáda ze západní části zasažená řasou. Uvnitř podélná trhлина na stropě verandy a rovněž v přijímací hale na stropě trhлина, v 2. NP v kuchyni a ve spíži provlhlé omítky v rozích obvodových stěn. Vodou poškozené parkety u vstupních dveří na balkon. Okna jsou původní, ztrouchnivělá, nátěry oprýskané - vyžadují výměnu. V kuchyni okolo okna odpadlá omítka.</p> <p>Celkově lze stavebně technický stav hodnotit za mírně zhoršený, předpokládá se provedení menších stavebních úprav.</p>
Venkovní úpravy	<p>Předmětem ocenění jsou rovněž tyto venkovní úpravy:</p> <ul style="list-style-type: none"> přípojka vody kanalizační přípojka oplocení včetně vjezdové brány a vstupních vrátek zpevněné plochy okolo domu pilíř HUP

	<p>přípojka plynu věšák na prádlo terasa venkovní</p> <p>Jejich stavebně technický stav odpovídá jejich stáří, jsou standardního rozsahu a provedení.</p> <p>Cena funkčně navazujících venkovních úprav společně užívaných s rodinným domem je ve výpočtu ceny dle cenové vyhlášky, v souladu s odst. 5 § 35 vyhlášky, zahrnuta v ceně rodinného domu. Konkrétně se jedná o přípojku vody, přípojku kanalizace, oplocení včetně vjezdové brány a vstupních vrátek, zpevněné plochy okolo domu, pilíř HUP včetně přípojky plynu a věšák na prádlo.</p> <p>Terasa navazuje na rodinný dům ze západní strany - zadní strany domu. Byla postavena a užívána spolu s rodinným domem od roku 1972, což bylo posouzeno a odsouhlaseno znalcem. Stáří terasy ke dni ocenění činí 44 let. Terasa je oceněna ve výpočtu ceny dle cenové vyhlášky samostatně.</p>
--	--

Trvalé porosty	Na oceňovaných pozemkových parcelách č. 1793/28 a 1793/37 se nachází větší množství porostů, různého stáří, běžně udržovaných. Koruny porostů se překrývají. Protože se nepodařilo zjistit skutečné stáří porostů, bylo stanoveno odborným odhadem znalce.
----------------	--

Pozemky	<p>Předmětem ocenění jsou pozemky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parc. č. 1793/31 vedená v druhu zastavěná plocha a nádvoří, výměry 131 m². Pozemek je zastavěný stavbou rodinného domu. Jedná se o stavební pozemek v souladu s odst.2, § 9 zákona. - parc. č. 1793/28 vedená v druhu zahrada, výměry 630 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a jeho stavebním pozemkem, je s ním pod společným oplocením a je s ním společně užíván. Jedná se o stavební pozemek v souladu s definicí stavebního pozemku uvedenou v zákoně. - parc. č. 1793/37 vedená v druhu ostatní plocha, zeleň, výměry 78 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a jeho stavebním pozemkem, je s ním pod společným oplocením a je s ním společně užíván. Jedná se o stavební pozemek v souladu s definicí stavebního pozemku uvedenou v zákoně. <p>Město Karviná nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Cenová mapa stavebních pozemků č. 10 byla ukončena s účinností od 10.5.2012. Ocenění výše uvedených pozemků je provedeno podle § 4, odst 1, vyhlášky.</p>
---------	---

Posudek - ocenění

1.Ocenění dle cenové vyhlášky – porovnávacím způsobem. Cena je zjištěna dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb..

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

Vliv právních vztahů na prodejnost je hodnocen jako negativní, s nejnižší vyhláškou stanovenou hodnotou -0,04, jelikož se jedná o prodej (dražbu) spoluvlastnického podílu 5/8 z oceňované nemovitosti. Oceňovaný rodinný dům má však jednu bytovou jednotku, kterou nelze reálně rozdělit na dva samostatné funkční celky v poměru spoluvlastnických dílů, což výrazně omezí zájem případných kupců.

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

11

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2} P_i\right) = 1,080$$

a) Rodinný dům č.p. 1904 včetně venkovních úprav – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	
1.NP	(11,00×12,00)+(4,45×1,78)	= 139,92 m ²
2.NP	11,00×12,00	= 132,00 m ²
Součet:		= 271,92 m ²

Podlažnost: 271,92 / 139,92 = 1,94

Obestavěný prostor (OP):

OP stavby	(6,9×3,75×0,32)+(6,15×3,1×0,59)+(11,00×12,00×6,38) +(11,00×12,00×0,9/2)+(1,78×4,45×2,95)+(1,78×4,45×0,2/2)+(1,02×9,9×1,0)	= 955,35 m ³
-----------	--	-------------------------

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

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

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis

1. Základy – betonové základové pásy s izolací
2. Zdivo – zděné tl. obvodového zdiva 45 cm, vstupní veranda 30 cm, v 2. NP částečné zateplení západní části domu 5 cm TI
3. Stropy – s rovným podhledem
4. Střecha – plochá střecha dvouplášťová
5. Krytina – živičná svařovaná
6. Klempířské konstrukce – úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové - původní, v kuchyni a ve spíži místy provlhlé, nad oknem v kuchyni místy odpadlé
8. Fasádní omítky – břizolit - původní, vlhkostní mapy u žlabu, u balkonu částečně odpadlé, zateplená část vápenná štuková omítka - porostlá řasou
9. Vnější obklady – z kabřince - pás nad základy, vstupní veranda, okolo vjezdu do garáže - původní
10. Vnitřní obklady – keramické - koupelny, vany, WC, okolo kuchyňské linky - původní, dřevěné obložení schodišťového prostoru - novější
11. Schody – dřevěné s dřevěným zábradlím - původní
12. Dveře – hladké plné i prosklené - původní
13. Okna – zdvojená původní - vyžadují výměnu, lufery - původní
14. Podlahy obytných místností – parkety, PVC - původní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba, vstupní veranda kamenná dlažba, PVC – původní, na balkonu místy odpadá dlažba
16. Vytápění – ústřední s kotlem na tuhá paliva, litinové radiátory jsou původní
17. Elektroinstalace – světelná i motorová - původní
18. Bleskosvod – ano - původní
19. Rozvod vody – studené i teplé - původní ocelové rozvody

Název, popis

20. Zdroj teplé vody – plynový průtokový ohřívač - novější
21. Instalace plynu – zemní plyn
22. Kanalizace – běžné odkanalizování zařizovacích předmětů - původní
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák s elektrickou troubou - starší
24. Vnitřní vybavení – vana - původní, umývadla novější
25. Záchod – 2 x WC staré 9 let
26. Ostatní – krb, v 1. NP v oknech mříže, ve dvou oknech v 2. NP venkovní rolety

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Karviná

Počet obyvatel: 55 985

Základní cena (ZC): 2 231,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s plochou střechou	B
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)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved.,prádelna	0,05
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	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1972

Stáří stavby (y): 44

Koeficient pro úpravu (s): 0,780

12

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,756

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 686,64 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,960

Index polohy (I_P): 1,080

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:	=	1 670 628,52 Kč
--	---	------------------------

$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 955,35 \times 1\,686,64 \times 0,960 \times 1,080$	
--	--

Rodinný dům č.p. 1904 včetně venkovních úprav – zjištěná cena:	1 670 628,52 Kč
---	------------------------

b) Terasa venkovní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

34.3. Terasa, výška nad 0,5 do 1 m : $6,0 \times 3,3 = 19,80 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 1,100

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,292

Ocenění

Základní cena: $19,80 \text{ m}^2 \times 2\,320,- \text{ Kč/m}^2$	45 936,- Kč
---	-------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2920
Cena stavby:	=	115 813,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 44 roků

Předpokládaná další životnost: 4 roky

$100 \times 44 / (44 + 4) = 91,667 \%$	
Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %	
Odpočet opotřebení: $115\,813,84 \text{ Kč} \times 85,000 \%$	– 98 441,76 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	= 17 372,08 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index polohy: $I_P = 1,080$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	17 372,08 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,037
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	18 014,85 Kč

Terasa venkovní – zjištěná cena:	18 014,85 Kč
---	---------------------

c) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Ovocné dřeviny – zahrádkový typ výsadby – příloha č. 36

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	Celková cena
2 ks	jabloň zákrsek	16 r.	226,- Kč	–7 %	420,36 Kč
1 ks	třešeň vysokokmen	41 r.	745,- Kč	–58 %	312,90 Kč
1 ks	ořešák vlašský	41 r.	2 399,- Kč	–25 %	1 799,25 Kč
3 ks	angrešt	16 r.	25,- Kč	–7 %	75,- Kč

1 m ²	maliník	5 r.	52,- Kč	-5 %	49,40 Kč	
1 ks	ořešák vlašský	7 r.	1 060,- Kč	-5 %	1 007,- Kč	
2 ks	rybíz černý	11 r.	127,- Kč	-2 %	248,92 Kč	
2 ks	rybíz červený	11 r.	92,- Kč	-2 %	180,32 Kč	
1 m ²	ostružiník	6 r.	49,- Kč	-3 %	47,53 Kč	
Ovocné dřeviny (zahrádkový typ výsadby) – celkem:					=	4 140,68 Kč

Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient K ₅ :		1,100				
Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K _z	Celková cena
1 ks	smrk omorika	41 r.	29 610,- Kč	-80 %	0,75	4 885,65 Kč
1 ks	smrk černý	41 r.	2 480,- Kč	-75 %	0,75	511,50 Kč
1 ks	svída bílá	16 r.	1 090,- Kč	-45 %	0,75	494,59 Kč
1 ks	vrba - botan. druhy	11 r.	1 090,- Kč	-23 %	0,75	692,42 Kč
2 ks	magnolie	21 r.	4 280,- Kč	-60 %	0,75	2 824,80 Kč
4 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z listnatých dřevin stálezelených	11 r.	4 600,- Kč	-55 %	0,75	6 831,- Kč
1 ks	zerav východní	11 r.	7 620,- Kč	-50 %	0,75	3 143,25 Kč
2 ks	zimostráz malolistý	31 r.	1 930,- Kč	-55 %	0,75	1 433,02 Kč
1 ks	smrk omorika	21 r.	18 610,- Kč	-75 %	0,75	3 838,31 Kč
1 ks	zlatice prostřední	26 r.	1 660,- Kč	-65 %	0,75	479,33 Kč
1 ks	šeřík obecný	36 r.	4 280,- Kč	-60 %	0,75	1 412,40 Kč
1 ks	svída bílá	16 r.	1 090,- Kč	-50 %	0,75	449,63 Kč
1 ks	ptačí zob obecný	21 r.	1 660,- Kč	-45 %	1,00	1 004,30 Kč
1 ks	pivoňka keřovitá	11 r.	2 880,- Kč	-25 %	0,75	1 782,- Kč
1 ks	bez černý	21 r.	1 660,- Kč	-45 %	0,75	753,23 Kč
1 ks	pámelník Chenaultův	31 r.	1 660,- Kč	-45 %	0,75	753,23 Kč
3 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z listnatých dřevin	41 r.	4 720,- Kč	-75 %	0,75	2 920,50 Kč
1 ks	cypřišek hrachonosný	41 r.	2 480,- Kč	-55 %	0,75	920,70 Kč
1 ks	cypřišek zeravovitý	41 r.	29 610,- Kč	-75 %	0,75	6 107,06 Kč
1 ks	břečťan popínavý	31 r.	150,- Kč	-15 %	0,75	105,19 Kč
1 ks	javor babyka	16 r.	1 090,- Kč	-25 %	0,75	674,44 Kč
1 ks	javor dlanitolistý	26 r.	4 280,- Kč	-35 %	0,75	2 295,15 Kč
1 ks	modřín opadavý	36 r.	15 840,- Kč	-75 %	0,75	3 267,- Kč
1 ks	smrk sitka	20 r.	9 110,- Kč	-75 %	0,75	1 878,94 Kč
1 ks	javor červený	16 r.	13 160,- Kč	-60 %	0,75	4 342,80 Kč
1 ks	zerav obrovský	41 r.	2 480,- Kč	-48 %	0,75	1 063,92 Kč
1 ks	borovice Armandova	21 r.	21 440,- Kč	-45 %	0,75	9 728,40 Kč
4 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z listnatých dřevin stálezelených	16 r.	4 600,- Kč	-65 %	0,75	5 313,- Kč
1 ks	šeřík přepadavý	11 r.	1 330,- Kč	-15 %	0,75	932,66 Kč
3 ks	kapradina	13 r.	110,- Kč	-5 %	0,75	258,63 Kč
1 ks	juka	16 r.	110,- Kč	-30 %	0,75	63,53 Kč
2 ks	rododendron	26 r.	1 840,- Kč	-45 %	0,75	1 669,80 Kč
1 ks	hortenzie dubolistá	16 r.	1 330,- Kč	-35 %	0,75	713,21 Kč

Okrasné dřeviny – celkem:	=	73 543,59 Kč
----------------------------------	---	--------------

Součet cen všech typů porostů:	=	77 684,27 Kč
---------------------------------------	---	---------------------

Trvalé porosty – zjištěná cena:		77 684,27 Kč
--	--	---------------------

d) Pozemky parc. č. 1793/31, 1793/28 a 1793/37 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Karviná

Název okresu: Karviná

Základní cena pozemku: ZC = 540,- Kč/m²

Index trhu: I_T = 0,960

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	II. Ochranné pásmo	-0,01
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$$

Index polohy: I_P = 1,080

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = 1,026

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 554,0400 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1793/31	zastavěná plocha a nádvoří	131	72 579,24
1793/28	zahrada	630	349 045,20
1793/37	ostatní plocha, zeleň	78	43 215,12
	Součet:	839	464 839,56

Pozemky parc. č. 1793/31, 1793/28 a 1793/37 – zjištěná cena:	464 839,56 Kč
---	----------------------

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům č.p. 1904 včetně venkovních úprav	1 670 628,52 Kč
b) Terasa venkovní	18 014,85 Kč
c) Trvalé porosty	77 684,27 Kč
d) Pozemky parc. č. 1793/31, 1793/28 a 1793/37	464 839,56 Kč
Výsledná cena činí celkem:	2 231 167,20 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	2 231 170,- Kč

2.Ocenění porovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době v daném místě na trhu realizovány nebo jsou na trhu nemovitostí nabízeny. Je nutné si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní, jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Vzhledem k tomu, že relevantní data o skutečně obchodovaných obdobných objektech v dané lokalitě a v daném čase, nejsou k dispozici v dostatečné míře, byly pro hodnotové srovnání vybrány také nemovitosti nabízené v současné době realitními kanceláři na síti Internetu. Údaje o uskutečněných prodejkách byly získány z Katastrálního úřadu v Karviné.

Ve výpočtu ceny metodou porovnávací jsou použity srovnávací koeficienty K_{mista} srovnává lokalitu – umístění nemovitosti, $K_{\text{vedlejších staveb}}$ srovnává existenci, případně stavebně – technický stav staveb tvořících příslušenství ke stavbě hlavní a rovněž venkovních úprav, $K_{\text{stavebně technický stav}}$ srovnává stavební stav a technické vybavení, K_{pozemku} srovnává velikost pozemku převáděného s oceňovanou nemovitostí, případně pozemku ve funkčním celku s rodinným domem, $K_{\text{času}}$ a jiné srovnává cenu v době, ke které se ocenění provádí s cenou v době realizovaného prodeje porovnávacích nemovitostí - z důvodu porovnávaných i prodejů starších. Rovněž je v tomto koeficientu zahrnuta korekce ceny inzerované – viz. výše uvedeno. $K_{\text{majetkoprávních vztahů}}$ - tento koeficient zohledňuje negativní vliv majetkoprávních vztahů na prodejnost objektu, kdy prodáván bude spoluvlastnický podíl 5/8 z nemovitosti – viz. uvedeno výše.

1) Rodinný dům v Karviné, ul. Lesní, Karviná-Mizerov

Prodej nabízený realitní kanceláří FINE REALITY, a.s. za cenu 1 890 000,- Kč za nemovitost. Dvoupodlažní, podsklepený rodinný dům o velikosti 7 + 2 s garáží a zahradou o výměře 660 m². Dispoziční řešení domu je vhodné pro dvougenerační bydlení. Stavba cihlová, plynová přípojka, stav objektu mírně zhoršený, samostatný rodinný dům, cca z roku 1970, autobusová zastávka v místě, energetická náročnost budovy – mimořádně nevhodná – třída G, dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní. Přízemí domu je řešeno jako byt 3 + 1 a v patře je bytová jednotka 4 + 1. Prostorná vstupní hala se schodištěm odděluje oba byty. Z obývacích pokojů jsou vstupy na terasy, které jsou na ploše 1/3 domu. Vytápění rodinného domu je řešeno plynovým kotlem. Nemovitost v lukrativní a vyhledávané části Karviné, je vhodná i pro rekonstrukci podle vlastních představ. Klidné místo k bydlení s dosahem plně občanské vybavenosti nedaleko lesoparku, Lázní Darkov a Lázeňského parku. Užitná plocha **143 m²**.

2) Rodinný dům v Karviné, v části obce Fryštát, ulice Zahradní

Kupní cena 2 250 000,- Kč za nemovitost. Kupní smlouva uzavřená 31.7.2015.

Rodinný dům situovaný na ulici Zahradní, v části obce Fryštát. Podél ulice Zahradní zástavba rodinných domů. V sousedství obchodní centrum. Terén rovinný. Možnost napojení na veřejné inž.sítě - vodovod, elektřinu a plyn. V místě není možnost napojení na kanalizaci.

Rodinný dům je zděný, samostatně stojící, podsklepený, jednopodlažní, se sklonitou sedlovou střechou s účelově upraveným podkrovím. Dům byl kolaudován 1.12.1975. Stavebně technický stav odpovídá jeho stáří a běžně prováděné údržbě. Většina konstrukcí a vybavení je původních. Dům bez přístaveb. Předpokládá se provedení menších stavebních úprav. Užitná plocha **150 m²**.

Prodáno rovněž s hospodářskou budovou – zděnou, stáří cca stejné jako rodinného domu. Střeška sedlová. Údržba mírně zanedbaná. Celková výměra všech pozemků 1 473 m².

3) Rodinný dům v Karviné, v části obce Fryštát, ulice Zahradní

Kupní cena za nemovitost 2 250 000,- Kč, prodáno 13.9.2013

Rodinný dům situovaný na ulici Zahradní, v části obce Fryštát. Podél ulice Zahradní zástavba rodinných domů. V sousedství obchodní centrum. Terén rovinný. Možnost napojení na veřejné inž.sítě - vodovod, elektřinu a plyn. V místě není možnost napojení na kanalizaci.

Rodinný dům je zděný, podsklepený, řadový koncový, 1. NP a upraveným podkrovím k účelovému využití, se sedlovou střechou. Rodinný dům byl kolaudován 18.3.1961. Stavební stav rodinného domu je dobrý. Užitná plocha **113 m²**.

Vedle domu garáž kolaudována 15.5.1975 – stavební stav velmi dobrý.

Celková výměra všech pozemků 831 m².

4) Rodinný dům v Karviné, v části obce Fryštát, ulice Máchova

Kupní cena 2 100 000,- Kč za nemovitost. Prodáno 5.6.2015.

Rodinný dům situovaný na ulici Máchova, v části obce Fryštát. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. V blízkosti se nachází Katastrální úřad města Karviné a park Boženy Němcové. Terén rovinný. Možnost napojení na veřejné inž.sítě - vodovod, elektřinu a plyn. V místě není možnost napojení na kanalizaci.

Rodinný dům je zděný, samostatně stojící, podsklepený, dvoupodlažní, s plochou střechou. Dům byl kolaudován 29.10.1949. Stavební stav zhoršený, předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav. Užitná plocha rodinného domu **170 m²**.

Vedle domu zděná dvojgaráž vč. hospodářské budovy. Stavební stav dobrý.

Celková výměra všech pozemků 936 m².

5) Rodinný dům v Karviné, v části obce Mizerov, ul. J.Š.Baara

Kupní cena 2 250 000,- Kč za nemovitost. Prodáno 11.6.2015.

Rodinný dům situovaný na ulici J.Š. Baara, v části obce Mizerov. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy, autobusová zastávka v místě, v blízkosti rehabilitační sanatorium lázní Darkov. Terén rovinný. Možnost napojení na veškeré veřejné inž.sítě - vodovod, elektřinu, plyn i kanalizaci.

Rodinný dům je zděný, samostatně stojící, podsklepený s garáží, dvoupodlažní, s plochou střechou. Dům byl kolaudován 1.3.1971. Stavební stav mírně zhoršený, předpoklad provedení menších stavebních úprav. Užitná plocha rodinného domu **135 m²**.

U rodinného domu není žádná vedlejší stavba.

Celková výměra všech pozemků 886 m².

Seznam porovnávaných objektů:

Název						Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K _{místa}	K _{vedl.stav.}	K _{st.tech. stav}	K _{pozemku}	K _{času a jiné}	K _{maj.práv. vztah}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Rodinný dům v Karviné, Lesní, Karviná-Mizerov						1 890 000,- Kč	143 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,95	10 672,55 Kč	1,0

2) Rodinný dům v Karviné, v části obce Fryštát						2 250 000,- Kč	150 m ²
1,00	0,85	1,05	0,90	0,95	0,95	10 874,00 Kč	1,0
3) Rodinný dům v Karviné, Fryštát, ul. Zahradní						2 250 000,- Kč	113 m ²
1,00	0,80	0,80	1,00	0,85	0,95	10 290,27 Kč	1,0
4) Rodinný dům v Karviné, Fryštát, ul. Máchova						2 100 000,- Kč	170 m ²
1,00	0,80	1,20	1,00	0,95	0,95	10 702,59 Kč	1,0
5) Rodinný dům v Karviné, v části Mizerov						2 250 000,- Kč	135 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	15 041,67 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{mista}} \times K_{\text{vedl.staveb}} \times K_{\text{stavebně technický stav}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{času a jiné}} \times K_{\text{maj.práv.vztah}})$

Minimální jednotková cena za m ²	10 290,27Kč
Průměrná jednotková cena m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	11 516,22 Kč
Maximální jednotková cena za m ²	15 041,67 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ²		11 516,22 Kč
Množství:	×	200 m ²
Porovnávací hodnota:	=	2 303 244,- Kč

Rekapitulace – závěr

Jedná se o rodinný dům včetně garáže nacházející se ve městě Karviná, místní části Mizerov. Nemovitost dopravně navazuje na ucelenou centrální zástavbu města Karviné, je přístupná po zpevněné komunikaci ulici Chodské. Lokalita je napojena na veškeré inženýrské sítě. Rodinný dům, z roku 1972, má většinu konstrukcí a vybavení původních. Údržba je mírně zanedbaná. Jeho užívání bez závad vyžaduje opravy a výměnu některých konstrukcí a vybavení.

Celkově lze oceňovaný objekt označit za standardní se standardním vybavením.

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy, kdy největší důraz je kladen na výsledek porovnávací metody, která nejlépe vystihuje stav trhu s realitami. Při stanovení obvyklé ceny byly zohledněny silné a slabé stránky nemovitostí.

Mezi silné stránky patří:

- Nemovitost se nachází v okresním městě Karviná
- Výhodná poloha v rámci obce
- Plná zasíťovanost oblasti
- Dobrá dostupnost veškeré občanské vybavenosti

Mezi slabé stránky patří:

- Bude realizován prodej (dražba) spoluvlastnického podílu 5/8 z oceňované nemovitosti. Oceňovaný rodinný dům má však jednu bytovou jednotku, kterou nelze reálně rozdělit na dva samostatné funkční celky v poměru spoluvlastnických dílů, což výrazně omezí zájem případných kupců.
- Zhoršený stavebně technický stav, kdy v blízké době bude nutná oprava a výměna některých konstrukcí a vybavení.
- Nemovitost je přístupná přes pozemek jiného vlastníka bez zřízení věcného břemene (parc. č. 1793/21 k.ú. Karviná-město)

Pro případný prodej lze předpokládat obtížnou obchodovatelnost s dlouhou dobou prodeje a omezeným počtem potenciálních zájemců.

Cena dle cenové vyhlášky, po zaokrouhlení, činí celkem	2 231 170,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	2 303 244,- Kč

**Předpokládaná obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV 454 pro k.ú. Karviná-město podle odborného odhadu znalce činí
2 300 000,- Kč.**

Cena slovy: dvamilionytřistatisíc Kč

z toho výše spoluvlastnického podílu 5/8 činí

1 437 500,- Kč.

Prohlašuji, že toto ocenění jsem provedla podle svého nejlepšího svědomí s využitím všech svých vědomostí a zkušeností za použití literatury, legislativy a v návaznosti na reálné podmínky trhu s nemovitostmi.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Dolní Lutyni dne 9.9.2016

Ing. Renáta Makovcová
Dolní 233
735 53 Dolní Lutyně, Věřňovice

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 1.7.2004, č.j. Spr 2570/2004, pro základní obor 1) ekonomika 2) stavebnictví, pro odvětví 1) ceny a odhady nemovitostí 2) stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 380-18/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18/2016 podle připojené likvidace.

Seznam příloh

Informace o pozemku parc. č. 1793/31 k.ú. Karviná-město, ze dne 29.8.2016, ze sítě Internetu
Informace o pozemku parc. č. 1793/28 k.ú. Karviná-město, ze dne 29.8.2016, ze sítě Internetu
Informace o pozemku parc. č. 1793/37 k.ú. Karviná-město, ze dne 29.8.2016, ze sítě Internetu
Situační snímek oceňované nemovitosti ze dne 29.8.2016, ze sítě Internetu
Fotodokumentace pořízena dne 5.9.2016