

ZNALECKÝ POSUDEK č. 975 - 39/18

o ceně podílu id. 1/9 nemovitých věcí – pozemků parc. č. 167/1, 167/2, 738, 739, 740, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8 vč. součástí a příslušenství, tj. stavby č. p. 113 na parc. č. 738, zapsaných na LV č. 385 v katastrálním území Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice
Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Účel posudku:

**Ocenění nemovitých věcí pro účely
exekučního řízení č. j. 124 EX 20558/12**

Datum místního šetření:

26. 3. 2018

Datum, ke kterému je provedeno ocenění:

26. 3. 2018

Posudek vypracoval:

Ing. Petra Vařeková
Nad Porubkou 111/6a
721 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 20 stran, 4 přílohy a objednateli se předává ve dvou vyhotoveních a elektronické podobě.

V Ostravě, dne 19. dubna 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je:

1) ocenění podílu id. 1/9 nemovitých věcí v **ceně obvyklé** a to:

- **pozemků parc. č. 167/1, 167/2, 738, 739, 740, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8 vč. součástí a příslušenství, tj. stavby č. p. 113 na parc. č. 738, zapsaných na LV č. 385 v katastrálním území Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná**

2) ocenění případných **práv a závad s nemovitostí spojených**

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, Exekutorský úřad Litoměřice, o ustanovení znalcem č. j. 124 EX 20558/12-121 ze dne 20. 3. 2018 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve spoluvlastnictví povinného Tomáše Orla.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 26. 3. 2018, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření oceňovaných nemovitostí, vč. pořízení fotodokumentace, za přítomnosti znalce a spoluvlastníka nemovitých věcí pana Adama Orla. Povinný se k místnímu šetření nedostavil, doporučená písemná výzva k umožnění prohlídky nemovitostí nebyla povinným převzata.

3. Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí č. 385 ke dni 12. 2. 2018 pro k. ú. Rychvald, vyhotovený Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním – SCD
- Kopie katastrální mapy
- Usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, Exekutorský úřad Litoměřice, o ustanovení znalcem č. j. 124 EX 20558/12-121 ze dne 20. 3. 2018
- Znalecký posudek č. 2540-013/2016
- Smlouvy o zřízení věcného břemene
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Použitá literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v aktuálním znění
 - Vyhláška č. 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, 2016)
 - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, 1997
 - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
 - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
 - Český statistický úřad: Malý lexikon obcí ČR (platnost ke dni ocenění)

4. Vlastnické a evidenční údaje (částečné) k datu 12. 2. 2018**LV č. 385**

Okres: Karviná
 Katastrální území: Rychvald
 Obec: Rychvald

A - Vlastník:

Orel Adam, Zborovská 1508/10, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Orel Tomáš, Pionýrů 1758, Místek, 73801 Frýdek-Místek

B - Nemovitosti:

Ostatní údaje viz příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku

Podíl

8/9

1/9

5. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 385 je v části C k nemovitostem zapsáno omezení vlastnického práva - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Nařízení exekuce - Orel Tomáš, Zahájení exekuce - Orel Tomáš, věcná břemena chůze a jízdy, věcné břemeno podzemního vedení.

Jiné závady či práva - výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva apod. nebyly při místním šetření zjištěny.

Nejsou známy žádné údaje o uplatňovaných restitučních nárocích.

6. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla k dispozici projektová dokumentace, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí ani další relevantní dokumentace k nemovitým věcem.

7. Postup ocenění

Pro tržní oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 (statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů).

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v 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. Podkladem pro odhad obvyklé ceny bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- věcné hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- srovnávací hodnoty nemovitostí

Věcná hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodejmi či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

Srovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kanceláři a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí: vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitostí: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení ceny obvyklé. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení 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 z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku, tj. pozemků se stavbou RD, se jeví jako nejvhodnější využít **srovnávací metodu**, která má při ocenění tohoto typu nemovitých věcí největší vypovídací schopnost. Dále je stanovena **cena dle cenového předpisu** (cena úřední, administrativní).

Toto ocenění je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- zpracovatel neprováděl žádná šetření směřující k pravosti a správnosti dokladů sloužících jako podklady pro zpracování tohoto znaleckého posudku
- zpracovatel vyhotovil znalecký posudek podle podmínek trhu k datu ocenění a neodpovídá za případné změny, ke kterým může dojít po předání znaleckého posudku

Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

8. Celková situace – všeobecné údaje

Nemovitě věci, pozemky s rodinným domem č. p. 113, se nachází v zastavěném území obce Rychvald, okres Karviná. Z hlediska umístění v obci se jedná o širší centrální část obce, ve vzdálenosti cca 700 m od centra obce. Okolí je tvořeno volnou zástavbou rodinných domů, ze severu až severovýchodu volné nezastavěné území, základní obč. vybavenost v dostupné vzdálenosti, úplná občanská vybavenost v Bohumíně, či Ostravě nebo Karvině. Dopravní obslužnost zajištěna příměstskou autobusovou dopravou a MHD, zastávka 600 m.

Obec Rychvald se nachází 15 km od správního centra - města Karviné, regionální metropole město Ostrava pak ve vzdálenosti 8 km. V obci je rozšířená občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další). Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností a technickou infrastrukturou, v obci se nachází zastávka příměstské autobusové dopravy a MHD Ostrava. V rámci okresu Karviná se jedná o průměrně atraktivní lokalitu

Údaje o nemovitých věcech

Předmětem ocenění je samostatně stojící stavba rodinného domu č. p. 113 obdélníkového půdorysu, zasazená ve svažitém terénu. Jedná se o částečně podsklepenou stavbu, s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou. Objekt obsahuje 1 byt, je napojen na plyn, vedení NN, odpady svedeny do žumpy, vytápění ústřední s plynovým kotlem. Parkování je možné na vlastním pozemku. K datu ocenění je objekt neobýván, je temperován.

Rodinný dům je postaven na pozemku parc. č. 738, pozemky parc. č. 739 a 740 ve funkčním celku, ostatní pozemky jsou volně neužívané zatravněné, příp. zalesněné plochy, navazující na předchozí pozemky. Přístup k nemovitostem je možný po vlastním nezpevněném pozemku parc. č. 167/1, napojeném na veřejnou komunikaci na pozemku parc. č. 6753 v majetku města Rychvald a parc. č. 6837/6 v majetku MS kraje, příp. z vlastní nezpevněné komunikace na parc. č. 741/1 a dále po pozemcích jiných vlastníků (ošetřeno věcným břemenem).

Příslušenstvím nemovité věci jsou venkovní úpravy, které zahrnují – přípojky IS (elektro, plyn), předložené schodiště, oplocení rámovým pletivem ve špatném stavu, kopaná studna, suché WC, a dále vedlejší hospodářská stavba.

ZP stavby RD č. p. 113:

115,00 m²

9. Popis oceňovaných objektů

a) Rodinný dům č. p. 113 na pozemku parc. č. 738

Jedná se o samostatně stojící zděný rodinný dům, částečně podsklepen, s jedním nadzemním podlažím pod sedlovou střechou s neupraveným půdním prostorem. Objekt obsahuje 1 byt o velikosti 3+1, je napojen na plyn, vedení NN, vytápění ústřední s plynovým kotlem.

Konstrukce a vybavení

Objekt je založen na cihelných, příp. smíšených základech bez izolace. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné cihelné tl. 45 cm, stropy cihelné ve sklepě, dřevěné trámové a klenbové ostatní. Střešní konstrukce dřevěný sedlový krov, krytina pálená taška, klempířské konstrukce plechové pozinkované. Venkovní povrchy štuková omítka, vnitřní povrchy vápenná omítka. Povrchy podlah prkna, dlažba. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře náplňové s dřevěnou zárubní. Schodiště cihelné do PP, dřevěné na půdu. Zdroj vody – studna (nefunkční), vnitřní rozvody vody a kanalizace neprovedeny, elektro 220/380V, zemní plyn zaveden, bleskosvod osazen. Vytápění ústřední s plynovým kotlem a otopnými tělesy. Hygienické vybavení – schází, WC suché mimo objekt – v přístavbě stodoly, kuchyně podstandardní.

Stáří stavby nebylo doloženo žádnou dokumentací, dle sdělení spoluvlastníka a architektonického provedení pochází z roku 1890. Během své životnosti byla provedena výměna některých prvků krátkodobé životnosti a občasná údržba, dlouhodobě je však objekt bez údržby, což se projevilo, spolu s použitými materiály, na jeho špatném stavebně technickém stavu, v současnosti jej nelze užívat bez kompletní rekonstrukce.

Příslušenství nemovité věci:

- 1) **Venkovní úpravy** – přípojky IS (elektro, plyn), předložené schodiště, oplocení rámovým pletivem ve špatném stavu, kopaná studna, suché WC
- 2) **Hospodářská stavba** - stodola na parc. č. 738. Přízemní nepodsklepená stavba postavená na kamenech, sedlová střecha s pálenou taškou, obvodová konstrukce cihla pálená, podlaha hliněná, vrata dřevěná. Ostatní prvky a vybavení chybí. Ke stodole je přístavek se suchým WC a skladem. Stavba stodoly je v dezolátním stavu, nosná obvodová konstrukce vykazuje velké trhliny, střešní krov rovněž narušen.

b) Pozemky parc. č. 167/1, 167/2, 738, 739, 740, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8

Pozemky v k. ú. Rychvald, okres Karviná:

Č. parcely	Druh pozemku	Způsob využití	Výměra [m ²]	Způsob ochrany
167/1	ostatní plocha	ostatní komunikace	715	
167/2	ostatní plocha	ostatní komunikace	362	
738	zastavěná plocha a nádvoří		585	
739	ostatní plocha	ostatní komunikace	816	
740	orná půda		390	ZPF
741/1	orná půda		2645	ZPF
742/1	orná půda		4341	ZPF
750	ostatní plocha	neplodná půda	88	
167/1	ostatní plocha	neplodná půda	791	

Pozemek parc. č. 738 je částečně zastavěn stavbou RD č. p. 113 a stavbou stodoly, **pozemek parc. č. 740** je z velké části užíván jako zahrada ve funkčním celku s rodinným domem. V územním plánu města Rychvald jsou pozemky vedeny v ploše BI – bydlení individuální v rodinných domech. Pozemky jsou svažitého charakteru s orientací JV, v místě je možnost napojení na obecní vodovod, plyn a vedení NN.

Ostatní **pozemky parc. č. 167/1, 167/2, 739, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8** navazují v jednom celku na pozemky zastavěné, přičemž pozemek parc. č. 167/1, 167/2 je užíván jako přístupová komunikace, západní

část pozemku parc. č. 741/1 rovněž lze užívat jako přístup k domu. Zbývající pozemky jsou volné, bez využití, příp. s trvalým porostem bez hodnoty. V územním plánu města Rychvald jsou pozemky vedeny v ploše NZ – zemědělské pozemky a v ploše ZP – zeleň přírodního charakteru. Pozemky zasahuje nadzemní vedení VN.

Přístup k nemovitým věcem je po vlastní, částečně zpevněné komunikaci na pozemcích parc. č. 167/1 a 167/2, které se napojují ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku parc. č. 1324/1 v majetku MS kraje.

B. OCENĚNÍ

B. 1. CENA URČENÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

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

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),	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 – podílové spoluvl.	-0,02
5 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,980$$

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	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,01
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,930$$

a) Rodinný dům č. p. 113 – § 35**Podlaží:**

Název	Výška	Zastavěná plocha
1.PP	1,80 m	15,00 m ²
1.NP	2,70 m	(12,50×8,00)+(3,00×5,00)
Součet:	4,50 m	130,00 m ²

Zastavěná plocha všech podlaží: 130,00 m²Zastavěná plocha 1. NP: 115,00 m²**Podlažnost:** 130,00 / 115,00 = 1,13**Obestavěný prostor (OP):**

1.PP	1,90 × 15,00	=	28,50 m ³
1.NP	2,70 × ((12,50×8,00)+(3,00×5,00))	=	310,50 m ³
zastřešení	2,50/2×12,50×8,00	=	125,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	464,00 m ³

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

Kraj: Moravskoslezský
Obec: Rychvald
Počet obyvatel: 7 309
Základní cena (ZC): 1 929,- Kč/m³

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

proveden rozvod plynu

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)	II. Přípojka elektro, vl. studna na pozemku	-0,05
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	I. Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	-0,10
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	II. Minimálního rozsahu	-0,03
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	IV. Mírně zvyšující cenu	0,01
13	Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

* Rok výstavby / kolaudace: 1890
 Stáří stavby (y): 128
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

12

Index konstrukce a vybavení $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13})$: 0,204

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 393,52 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,980

Index polohy (I_P): 0,930

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 464,00 × 393,52 × 0,980 × 0,930 = 166 415,52 Kč

Rodinný dům č. p. 113 – zjištěná cena: 166 415,52 Kč

b) Vedlejší stavba na parc. č. 738 – § 16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba: typ I–A

Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm

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

Podkroví: nemá podkroví

Krov: umožňující zřízení podkroví

Koeficient vybavení stavby: 0,800

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 1274 Budovy nebytové ostatní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,142

Podlaží:

1.NP	
Výška:	2,80 m
Zastavěná plocha:	$(7,50 \times 15,00) + (3,70 \times 5,00)$ = 131,00 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	$(2,80 \times 7,50 \times 15,00) + (3,00 \times 3,70 \times 5,00)$	=	370,50 m ³
zastřešení	$2,00 / 2 \times 7,50 \times 15,00$	=	112,50 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	483,00 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – základové pásy	6,20 %	Standardní
2. Obvodové stěny – zděné cihelné tl. 30 cm	30,40 %	Podstandardní
3. Stropy – chybí	19,30 %	Nevyskytuje se
4. Krov – sedlový dřevěný	10,80 %	Standardní
5. Krytina – pálená taška	6,90 %	Standardní
6. Klempířské práce – chybí	1,90 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů – chybí	4,90 %	Nevyskytuje se
8. Schodiště – chybí	3,80 %	Nevyskytuje se
9. Dveře – svlakové	3,10 %	Podstandardní
10. Okna – chybí	1,00 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy – hlína	6,80 %	Podstandardní
12. Elektroinstalace – chybí	4,90 %	Nevyskytuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
2. Obvodové stěny	-0,54 × 30,40 %	- 0,1642
3. Stropy	-0,54 × 1,852 × 19,30 %	- 0,1930
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
7. Úprava povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,90 %	- 0,0490
8. Schodiště	-0,54 × 1,852 × 3,80 %	- 0,0380
9. Dveře	-0,54 × 3,10 %	- 0,0167
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,00 %	- 0,0100
11. Podlahy	-0,54 × 6,80 %	- 0,0367
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 4,90 %	- 0,0490
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,4244

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1420
Základní jednotková cena upravená:	=	2 142,- Kč/m³
Základní cena upravená: 483,00 m ³ × 2 142,- Kč/m ³	=	1 034 586,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 82 roků

Opotřebení: 95,000 %

Odpočet opotřebení: 1 034 586,- Kč × 95,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 51 729,30 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I_T = 0,980

Index polohy: I_P = 0,930

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 51 729,30 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P = 0,911

Cena stavby: CS = CS_N × pp = 47 125,39 Kč

Vedlejší stavba na parc. č. 738 – zjištěná cena: **47 125,39 Kč**

c) Studna – § 19**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ: Kopaná studna

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Polohový koeficient: 1,000

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2 studny jinde neuvedené a jímání vody

Koeficient změny ceny stavby: 2,382

Ocenění:

5,00 m á 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
3,00 m á 3 810,- Kč/m	+	11 430,- Kč
1 ks ruční čerpadlo:	+	2 054,- Kč
Základní cena:	=	23 234,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3820
Studna neslouží trvale svému účelu	×	0,2000
Cena studny:	=	11 068,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 128 roků

Předpokládaná další životnost: 22 roků

 $100 \times 128 / (128 + 22) = 85,333 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 11 068,68 Kč × 85,000 %

	-	9 408,38 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 660,30 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,980$ Index polohy: $I_P = 0,930$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 660,30 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ = 0,911Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 1 512,53 Kč

Studna – zjištěná cena: 1 512,53 Kč

d) Pozemky – § 4, 6**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Rychvald

Název okresu: Karviná

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě	1,00

- 6 Občanská vybavenost v obci příměstská doprava
 II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, 0,98
 ambulanti zdravotní zařízení, základní škola
 a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby,
 nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena výchozí: $ZC_v = 503,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 410,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,980$

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	II. Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	-0,02
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$

Index polohy: $I_P = 0,930$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,893$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 366,1300 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
738	zastavěná plocha a nádvoří	585	214 186,05
740	orná půda	390	142 790,70
	Součet:	975	356 976,75

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,231$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 94,7100 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
167/1	ostatní plocha, ostatní komunikace	715	67 717,65
167/2	ostatní plocha, ostatní komunikace	362	34 285,02
	Součet:	1 077	102 002,67

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce nad 250 tisíc obyvatel – území sousedních

obcí	+	160 %	
Úprava celkem:	+	160 %	× 2,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
739	ostatní plocha		816	7,63	19,8380	16 187,81
741/1	orná půda	62142	677	2,57	6,6820	4 523,71
741/1	orná půda	65800	1 968	7,83	20,3580	40 064,54
742/1	orná půda	62142	98	2,57	6,6820	654,84
742/1	orná půda	65800	4 243	7,83	20,3580	86 378,99
Součet:			7 802			147 809,89

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce nad 250 tisíc obyvatel – území sousedních

obcí	+	160 %	$k_u = 2,600$
------	---	-------	---------------

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 7,63 \text{ Kč/m}^2$

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
750/6	ostatní plocha	88		3,2237	283,69
750/8	ostatní plocha	791		3,2237	2 549,95
Součet:		879			2 833,64

Součet cen všech typů pozemků: = **609 622,95 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: 609 622,95 Kč

Rekapitulace ceny dle cenového předpisu (administrativní ceny)

a) Rodinný dům č. p. 113	166 415,52 Kč
b) Vedlejší stavba na parc. č. 738	47 125,39 Kč
c) Studna	1 512,53 Kč
d) Pozemky	609 622,95 Kč
Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:	824 676,39 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	824 680,- Kč

B. 2. SROVNÁVACÍ HODNOTA




Popis metodiky



Srovnávací metoda, též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu. Kombinace (násobení) několika koef. odlišnosti udává index odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Tímto způsobem je srovnávaná nemovitost jako celek včetně příslušenství a pozemku. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z veřejného seznamu (katastru nemovitostí), informace z nabídek z internetových stránek a dražeb, konzultací s realitní kanceláří. Nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, zpravidla o 5 – 25%, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti.

1) RD č. p. 113 s pozemky parc. č. 738 a 740

Přehled srovnávacích realizovaných či nabízených objektů

Srovnávací objekty			
Č.	Lokalita, cena	Velikost, cena (Kč)	Popis
1	 Rychvald, ul. Polní	ZP 113 m ² Pozemek 1144 m ² 950 000,00	Samostatně stojící RD, 1 byt, 1PP,1NP, podkroví, garáž+ hospod. stavba. Dům je v dobrém stavu, po rekonstrukci. Střeška sedlová, krytina taška, okna plastová. Dům je napojen na NN, vodovod, plyn, odpady do vlastní ČOV, vytápění ÚT. Okrajová část obce, přístup z obecní částečně zpevněné komunikace. Zdroj – KN - převod 05/2017
2	 Rychvald, ul. Úpadní	ZP 200 m ² Pozemek 1699 m ² 800 000,00	Samostatně stojící RD, 1PP,1NP, hospod. stavba. Dům je ve zhoršeném stavu, k rekonstrukci. Střeška plochá, krytina živichná, okna dřevěná dvojitá. Dům je napojen na NN, vodovod, plyn, odpady do jímky, vytápění ÚT. Hospod. stavba ve špatném, přístup z obecní komunikace. Zdroj – KN - převod 08/2016
3	 Petřvald, ul. Ostravská	ZP 95 m ² Pozemek 343 m ² 490 000,00	Polovina RD část.1PP,1NP, dřevěné kůlny na zahradě. Dům je ve velmi špatném stavu k celkové rekonstrukci. Střeška sedlová, krytina taška, okna bez výplní. Dům je napojen na NN, vodovod, plyn, odpady do jímky, Přístup z obecní komunikace. Zdroj – Nabídka Residomo, 02/2018

4	 Orlová – Poruba, ul. Porubská	ZP 60 m ² Pozemek 1713 m ² 600 000,00	Samostatně stojící RD, byt 2+1, 1.PP, 2. NP, hospod. stavba., Střeška sklonitá s plechovou krytinou, okna dřevěná dvojitá. Dům je určen k rekonstrukci. Dům je napojen na obecní vodovod, , septik, elektro, vytápění lokální. Přístup z nezpevněné soukromé cesty. Zdroj – Nabídka Residomo, 03/2018
5	 Ostrava – Muglinov, ul. V Koutech	ZP 200 m ² Pozemek 535 m ² 760 000,00	Samostatně stojící RD, 1PP,2NP. Objekt k totální rekonstrukci nebo demolici, střeška sklonitá, krytina eternit, okna dřevěná dvojitá. Dům je napojen na NN, vodovod, kanalizaci, vytápění lokální. Přístup z obecní komunikace. Zdroj – Nabídka MM reality, 04/2018

Stanovení srovnávací hodnoty

Č.	Cena nabízená (Kč)	Kr	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Io	Cena oceň. objektu odvozená (Kč)
1	950 000,00	1,00	1,00	1,05	1,20	1,15	1,05	1,01	1,10	1,69	562 020,12
2	800 000,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,08	1,00	1,05	1,01	1,20	665 221,47
3	490 000,00	0,90	1,00	1,00	0,96	1,08	1,07	0,93	0,98	1,01	436 164,99
4	600 000,00	0,90	1,00	0,99	1,01	1,04	1,00	1,05	1,02	1,11	484 857,79
5	760 000,00	0,85	1,05	1,15	0,95	0,95	1,00	0,95	0,98	1,01	636 719,99
Celkový průměr											556 996,87
Minimum											436 164,99
Maximum											665 221,47
<p>Kr koef. redukce na pramen zjišť. ceny -skutečná kupní cena : Kr = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koef. na úpravu polohy</p> <p>K2 koef. úpravy na velikost objektu</p> <p>K3 koef. úpravy - techn. stav a údržbu objektu</p> <p>K4 koef. úpravy na standard vybavení</p> <p>K5 koef. úpravy - příslušenství (garáž)</p> <p>K6 koef. úpravy - pozemek</p> <p>K7 koef. úpravy - názor znalce</p> <p>Io Index odlišnosti $Io = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$</p> <p>Cena oceň. objektu = cena nabídková × Kr / Io</p>											

2) Pozemky parc. č. 167/1, 167/2, 739, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8Přehled realizovaných převodů či nabídkových cen srovnávacích objektů

Pozemek	Lokalita	Velikost (m ²)	Cena v Kč/m ²	Zdroj, datum
Soubor pozemků na sebe navazujících v krajině s volnou zástavbou RD. Pozemky tvoří louky a zalesněné plochy, v ÚP obce v ploše zemědělské pozemky a zeleň. Přístup z zpevněné obecní komunikace.	Rychvald	13 448	32,00	KN - převod 05/2016
Pozemek bez využití, v intravilánu obce. Dle ÚP v ploše zemědělské pozemky, cca 1/6 v ploše pro individuální výstavbu.	Rychvald	7 264	27,50	KN - převod 10/2017
Soubor dvou pozemků na sebe navazujících, v ÚP obce v ploše zemědělské pozemky.	Rychvald	5 384	23,20	KN - převod 10/2017
Pozemek orné půdy, zatravněný, mimo zastavěné území, dle ÚP v ploše zemědělské pozemky. Přístup z obecní zpevněné komunikace ul. Višňová.	Rychvald	9 776	30,70	KN - převod 01/2017
Soubor dvou pozemků, tvoří louky a zalesněné plochy, v ÚP obce v ploše zemědělské pozemky a zeleň. V sousedství rybníka Kout. Přístup z zpevněné obecní komunikace.	Rychvald	7 704	32,50	KN - převod 05/2016

Vyhodnocení

Ke stanovení srovnávací hodnoty byl vybrán soubor 5-ti srovnávacích objektů, které se nachází v nejbližším okolí. Z uvedeného přehledu je zřejmé, že obdobné pozemky byly realizovány nejčastěji v rozpětí cca 23,00 – 32,00 Kč/m².

Na základě výše uvedených dat, vzhledem k umístění, velikosti, přístupu, svažitosti, stavu a využitelnosti stanovují srovnávací hodnotu pozemků ve výši **27,00 Kč/m²**.

Pozemky celkem: 9 758 m² x 27,00 Kč/m² = 263 466,00 Kč

Rekapitulace srovnávací hodnoty

Název	Srovnávací hodnota (Kč)
Pozemky parc. č. 230, 231 vč. stavby č. p. 264 s příslušenstvím	557 000,00
Pozemky parc. č. 167/1, 167/2, 739, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8	263 470,00
Celkem	820 470,00

B. 3 PRÁVA A ZÁVADY

Dle listu vlastnictví č. 385 pro k. ú. Rychvald v části C – omezení vlastnického práva, jsou zapsána tato omezení:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,
- Nařízení exekuce - Orel Tomáš,
- Zahájení exekuce - Orel Tomáš

Veškerá tato evidovaná omezení nemají s ohledem na účel posudku vliv na obvyklou cenu, resp. tržní hodnotu nemovitostí, **nejedná se o ocenitelná práva a závady spojené s nemovitostmi ve smyslu znaleckého úkolu** a účelu posudku, jehož zpracování vyplývá právě z důvodu těchto citovaných skutečností a pro související účely. Z uvedených důvodů nebyla znalcem ani zjišťována výše na nemovitostech vážnoucích pohledávek zajišťovaných uvedenými zástavními právy apod.

Nebyla zjištěna existence nájemního a pachtovního práva, předkupního práva, výměnku, či dalších práv a závazků, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí, mimo níže uvedené.

1) Právo – věcné břemeno chůze a jízdy

Dle LV č. 385 je k oprávněným pozemkům parc. č. 167/1, 167/2, 738, 739, 740, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8 zapsáno 4 x věcné břemeno chůze a jízdy, s povinností pozemkům parc. č. 152, 153, 154, 161

Věcná práva jsou oceněna jednotlivě částkou ve výši 500,00 Kč.

Věcné břemeno jako závada k nemovitostem 4 x 500,00 Kč = 2 000,00 Kč

Hodnota věcného břemene 2 000,00 Kč

2) Věcné břemeno chůze a jízdy

a) Dle LV č. 385 je k povinnému pozemku parc. č. 741/1 zapsáno 9x věcné břemeno chůze a jízdy, s oprávněním pro pozemky 741/3, 734, 735, 736, 737, 743, 742/2, 750/11, 750/12, na základě Usnesení soudu číslo deníku 1458/1923 a Smlouvy o věcném břemeni ze dne 18. 9. 1996.

Věcné břemeno s oprávněním k parc. č. 741/3 je oceněno dle Smlouvy o zřízení VB částkou 500,00 Kč.

Věcná břemena jsou oceněna jednotlivě částkou ve výši 500,00 Kč.

Věcné břemeno jako závada k nemovitostem 9 x 500,00 Kč = 4 500,00 Kč

Hodnota věcného břemene -4 500,00 Kč

- b) Dle LV č. 385 je k povinným pozemkům parc. č. 167/1 a 167/2 zapsáno 3x věcné břemeno chůze a jízdy, s oprávněním pro pozemky parc. č. 741/2, 741/4, 741/5, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene bezúplatné ze dne 11. 12. 1990.

Věcná břemena jsou oceněna jednotlivě částkou ve výši 500,00 Kč.

Věcné břemeno jako závada k nemovitostem 3 x 500,00 Kč = 1 500,00 Kč

Hodnota věcného břemene -1 500,00 Kč

- c) Dle LV č. 385 je k povinnému pozemku parc. č. 167/1 zapsáno 2x věcné břemeno chůze a jízdy, s oprávněním pro pozemky parc. č. 165/1 a 165/4, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene bezúplatné ze dne 30. 1. 2006.

Věcná břemena jsou oceněna jednotlivě částkou ve výši 500,00 Kč.

Věcné břemeno jako závada k nemovitostem 2 x 500,00 Kč = 1 000,00 Kč

Hodnota věcného břemene -1 000,00 Kč

- d) Dle LV č. 385 je k povinným pozemkům parc. č. 167/1, 167/2, 750/6 a 750/8 zapsáno 3x věcné břemeno chůze a jízdy, s oprávněním pro pozemky parc. č. 752, 753 a 754, na základě Usnesení soudu číslo deníku 652/1919.

Věcná břemena jsou oceněna jednotlivě částkou ve výši 500,00 Kč.

Věcné břemeno jako závada k nemovitostem 3 x 500,00 Kč = 1 500,00 Kč

Hodnota věcného břemene -1 500,00 Kč

- e) Dle LV č. 385 je k povinnému pozemku parc. č. 167/1 zapsáno věcné břemeno - právo umístění podzemního kabelového vedení AYKY 4Jx16 v chráničce DVR 110 a právo vstupu a vjezdu za účelem provozu, oprav a údržby rozvodných zařízení, na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 20.02.2009.

Věcné břemeno je oceněno dle smlouvy o zřízení věcného břemene ve výši 1 500,00 Kč.

Věcné břemeno jako závada k nemovitostem celkem x 1 000,00 Kč = 1 500,00 Kč

Hodnota věcného břemene -1 500,00 Kč

Věcné břemeno jako závada celkem -10 000,00 Kč

C. REKAPITULACE A ZÁVĚR OCENĚNÍ

Nemovitě věci	Cena dle cen. předpisu	Srovnávací hodnota
Pozemky parc. č. 167/1, 167/2, 738, 739, 740, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8 vč. součástí a příslušenství	824 680,00 Kč	820 470,00 Kč

Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tyto otázky:

1) ocenění podílu id. 1/9 nemovitých věcí v ceně obvyklé a to:

– pozemků parc. č. 167/1, 167/2, 738, 739, 740, 741/1, 742/1, 750/6, 750/8 vč. součástí a příslušenství, tj. stavby č. p. 113 na parc. č. 738, zapsaných na LV č. 385 v katastrálním území Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná

Stanovení obvyklé ceny je proveden na základě posouzení zjištěných hodnot. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd. Dále je potřeba postihnout veškeré právní vztahy, které jsou na nemovitosti vázány, tj. nemovitosti postavené na pozemcích jiných vlastníků či nemovitosti vlastněné podílově jsou obtížněji obchodovatelné. V našich podmínkách trhu neexistuje poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, podíly bývají oproti aritmetickému podílu ještě procentuálně upravovány, s ohledem na výši podílu, v tomto případě o 10%.

Obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí nejlépe vystihuje cena stanovená porovnávacím způsobem, která odpovídá současné nabídce srovnatelných nemovitostí na trhu v dané lokalitě a způsob ocenění odpovídá definici obvyklé ceny v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňovaných nemovitých věcech a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovují výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí (bez ohledu na věcná břemena) v celkové výši**

820 000,00 Kč

Podíl 1/9

82 000,00 Kč

Věcná břemena jako práva na nemovitostech	2 000,00 Kč
Věcná břemena jako závada na nemovitostech	-10 000,00 Kč

Výsledná cena obvyklá nemovitých věcí, s ohledem na věcná břemena, činí

812 000,00 Kč

Podíl 1/9 81 000,00 Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2009 pod č.j. Spr. 588/2009 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 975-39/18 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Ostravě 19. dubna 2018

Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

- Příloha č. 1 Kopie výpisu z katastru nemovitostí č. 289 pro k. ú. Hladké Životice
- Příloha č. 2 Kopie katastrální mapy
- Příloha č. 3 Fotodokumentace
- Příloha č. 4 Situace