

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 9318/2021

o ceně nemovité věci - budovy č.p. 38, Zámecké náměstí. Katastrální území Frýdek – LV 1974.

Obec: **Frýdek - Místek**, okres: **Frýdek - Místek**, kraj: **Moravskoslezský**.

Účel posudku:

zjištění současné ceny nemovité věci cenou
v místě a čase obvyklou

Obsah posudku:

A/ Úvod
B/ Nález
C/ Posudek
D/ Rekapitulace
E/ Znalecká doložka

Způsob ocenění:

cena v místě a čase obvyklá

Znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Adamus
soudní znalec
ceny a odhady nemovitostí
2. května 237
738 01 Frýdek - Místek
mobil: + 420603926721

Znalecký posudek obsahuje 11 stran včetně titulního listu a 1 přílohu a předává se objednavateli ve dvou vyhotoveních.

Datum: 13. květen 2021.

Místo: Frýdek - Místek

Počet stejnopisů: 3

A/ ÚVOD

1. Zadání znaleckého posudku

Znalecký posudek byl objednán panem Josefem Grocholem Bc. MBA, bytem Na Široké č.p. 923, 73934 Šenov, za účelem zjištění současné ceny v místě a čase obvyklé nemovité věci.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje byly získány na základě výpisu z katastru nemovitostí k datu 4.5.2021, vyhotoveného dálkovým přístupem. Výpis z listu vlastnictví č.1974.

vlastníky nemovitosti jsou:

Josef Grochol Bc. MBA
Na Široké č.p. 923
739 34 Šenov

katastrální území:

F r ý d e k

(kód 634956)

nemovitosti:

Pozemky:

p.č.52 zastavěná plocha a nádvoří 239 m²
Součástí je stavba: Frýdek, č.p. 38, rodinný dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 52

3. Podklady pro vypracování posudku

3.1. Opatřené znalcem

Prohlídka a zaměření předmětné nemovitosti dne 7.12.2017 a 12.5.2021.

Pro zjištění výměry objektu nemovitosti bylo znalcem použito ocelové pásmo délky 30 m, dřevěný dvoumetr a přístroj „SONIN PRO“.

Informace získané od objednatele posudku, týkající se určení počátku užívání těch objektů nemovitostí, kde není doložen žádný doklad, informace o prováděné údržbě.

Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000.

Použité cenové předpisy: (podpůrně)

Vyhláška č.488 MF ze dne 20.11.2020, kterou se mění vyhláška č.441 ze dne 17.12.2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

3.2. Dodané objednatelem posudku

Výpis z katastru nemovitostí k datu 4.5.2021, vyhotovený dálkovým přístupem. Výpis z listu vlastnictví č.1974.

3.3. Všeobecné informace

Znalecký posudek je vypracován k datu, uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezená faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít případně vliv na cenu v čase a místě obvyklou.

B/ N Á L E Z

1. Předmětem ocenění je:

A - Ocenění podle cenového předpisu

0.1. Pozemky

1.1. Stavební pozemky

0.2. Obytný dům č.p. 38

0.3. Venkovní úpravy

B - Cena v místě a čase obvyklá

Předmětná nemovitost se nachází v sídelní části obce, v souvisle zastavěném území, Zámecké náměstí. Budova je v uliční zástavbě a nachází se v památkové zóně. Přístup k nemovitosti je ze zpevněné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejný vodovodní řád, je možnost napojení na veřejnou kanalizaci, je možnost napojení na plynovodní řád se zemním plynem. Jedná se o centrum místní části Frýdek.

Katastrální území Frýdek je součástí statutárního města Frýdek – Místek s počtem 50 – 100.000 obyvatel (55.557) podle stavu ze statistických údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích, a to k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářní rok, ke kterému se ocenění provádí.

C/ POSUDEK

A - Ocenění podle cenového předpisu

0.1. Pozemky

1.1. Stavební pozemky - § 3, § 4,

Jedná se o statutární město.

Základní cena: § 3 odst.1a a příloha č.2, tabulka č.1 = 768,00 Kč/m²

Základní cena stavebního pozemku určená podle odstavce 1a,
zaokrouhlená podle odst.2 = 768,00 Kč/m²

§ 4 odst.1:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCUzákladní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²

ZCzákladní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená
podle § 3 a přílohy č.2 tabulka č.1

768,00 Kč/m²

Iindex cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = IT \times IO \times IP,$$

kde

IT = index trhu, podle vzorce $IT = P6 \times P7 \times P8 \times P9 \times [1 + \sum_{i=1}^5 Pi]$

IO = index omezujících vlivů, podle vzorce $IO = 1 + \sum_{i=1}^6 Pi$

IP = index polohy, podle vzorce $IP = P1 \times [1 + \sum_{i=2}^{11} Pi]$

Index trhu s nemovitými věcmi podle § 4 odst.1 a přílohy č.3, tabulka č.1

Pi	Znak Název znaku	Číslo	Kvalitativní pásma Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	II.	nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba	0,00
3	Změny v okolí	III.	pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí (budova a pozemek se nacházejí v památkové zóně, Zámecké náměstí)	0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
součet				0,08
6	Povodňové riziko	IV.	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce			1,00
8	Poloha obce			1,00
9	Občanská vybavenost obce			1,00

$$IT = \text{index trhu, podle vzorce } IT = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left[1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right] =$$

$$= 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times (1 + 0,08) = \underline{1,080}$$

Index omezujících vlivů pozemku podle § 4 odst.1 a přílohy č.3 tabulka č.2

Pi	Znak Název znaku	Číslo	Kvalitativní pásma Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost 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	I.	mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezené užívání pozemku	I.	bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
součet				<u>0,00</u>

Index omezujících vlivů: $Io = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 = \underline{1,000}$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené podle § 4 odst.1 pro stavby rezidenční, dle přílohy č.3, tabulka č.3 (*slopec f*):

Pi	Znak Název znaku	Číslo	Kvalitativní pásma Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	II.	obchodní centra	0,02
3	Poloha pozemku v obci	I.	centrum obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inž. sítě, které jsou v obci	I.	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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	VI.	příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV.	výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ost. neuvedené	III.	vlivy zvyšující cenu (koeficient znaku č.3 nevystihuje polohu nemovité věci, která se nachází na Zámeckém náměstí v památkové zóně	0,20
součet				<u>0,36</u>

$$\text{Index polohy: } IP = P1 \times \left[1 + \sum_{i=2}^{11} Pi \right] = 1,00 \times (1 + 0,36) = \underline{1,360}$$

$$IT = 1,080, IO = 1,000, IP = 1,360$$

$$I = 1,080 \times 1,000 \times 1,360 = \underline{1,469}$$

$$ZCU = 768,00 \text{ Kč/m}^2 \times 1,469 = 1.128,19 \text{ Kč/m}^2$$

p.č.52 zastavěná plocha 239 m² x 1.128,19Kč 269.637,40

0.2. Obytný dům č.p. 38 - § 10 - § 12

Jedná se o obytný dům v uliční zástavbě, řadový vnitřní, o třech nadzemních podlažích, podsklepený, se střechou sedlovou. V budově je zavedena voda z veřejného vodovodního řádu, odkanalizování je provedeno do veřejné kanalizace, zemní plyn je zaveden.

V 1. podzemním podlaží se nacházejí sklepní místnosti. V 1. nadzemním podlaží se nachází samostatný vstup s chodbou, na kterou navazuje schodiště pro bytové jednotky ve 2. a 3. nadzemním podlaží. Další samostatný vstup je pro nebytové prostory s bývalou provozovnou herna, sklad, komora, WC. Ve 2. nadzemním podlaží se nachází kuchyň, čtyři pokoje, koupelna, WC, hala, chodba se schodištěm a dvě komory. Ve 3. nadzemním podlaží se nachází ze strany od náměstí kuchyň, dva pokoje, předsíň, WC a schodiště. Z dvorní části se nachází kuchyň, pokoj, předsíň a komora. V podkroví se nachází půdní prostor bez využití.

Rodinný dům je v užívání od roku 1896 (údaj je uveden na sousední nemovitosti). V nezjištěnou dobu, předpokládá se v roce 1991 byla v části 1. nadzemního podlaží zřízena herna, která byla již zrušena a tyto prostory nejsou užívány. Rovněž bytové jednotky ve 2. a 3. nadzemním podlaží nejsou užívány. Tyto prostory jsou ve špatném stavebně technickém stavu. Dům je odpojen od přívodu elektrické energie, přípojka plynu je zaslepena, rovněž je provedeno odpojení od vodovodní přípojky. Celkovou prohlídkou bylo zjištěno, že stavebně technický stav je zhoršený, údržba není prováděná. Vnitřní rozvody elektroinstalace a vody jsou poškozeny, projevují se svislé trhliny zdiva, četné trhliny ve fabionech, schází vnitřní hygienické vybavení, místy jsou poškozeny vnitřní omítky stěn a stropů, okna mají oprýskané nátěry, zrezivělé jsou klempířské konstrukce. Ze strany dvorní je opadaná fasádní omítky, z průčelí budovy je fasádní omítky poškozená a místy opadaná. Jak bylo zjištěno, dům není dlouhodobě obýván. Původní stavební úpravy nebytového prostoru v 1. nadzemním podlaží, které jsou v současné době poškozeny, nemají vliv na celkovou životnost stavby. Stavba není pronajata a její celkový stavebně technický stav pronajmutí neumožňuje.

Ve smyslu vyhlášky č.501/2006 Sb. § 2, odst. 2, je rodinný dům stavba pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Vzhledem k tomu, že stavba nespĺňuje podmínky vyhl. č.501/2006 Sb., jedná se podle přílohy č.8 tabulka č.1 o budovu **typu „K“** – budovy vícebytové (netypové).

Popis konstrukcí a vybavení dle přílohy č.8 tabulka č.2

Základy jsou provedeny z kamene a betonové, bez izolace proti zemní vlhkosti. Zdivo je vyzdívané o tl. 110 – 45 cm. Stropy jsou provedeny z cihelné klenby v 1. a 2. NP., ve 3. NP. jsou s rovným podhledem. Krov je dřevěné konstrukce se střechou sedlovou s krytinou plechem. Klempířské konstrukce jsou provedeny v rozsahu úplné střechy a parapety. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Fasádní omítka je pouze z průčelí, štuková. Vnitřní obklady jsou provedeny pouze na WC. Schody jsou kamenné s podstupnicemi, na půdu jsou dřevěné s podstupnicemi. Dveře jsou dřevěné rámové. Okna jsou dřevěná dvojitá a jednoduchá. Povrchy podlah jsou provedeny dřevěné prkenné a z cementových dlaždic. Vytápění není. Elektroinstalace je světelná, bleskosvod není osazen. Vnitřní vodovod je proveden pro rozvod studené vody. Vnitřní kanalizace je provedena od WC a kuchyně. Není proveden vnitřní plynovod. Ohřev vody není. Vybavení kuchyní není, vnitřní hygienické vybavení není. Výtah není, ostatní vybavení není.

Standardní vybavení budov dle přílohy č.8, tabulka č.2 a objemové podíly konstrukcí s podstandardním a nadstandardním vybavením dle přílohy č.21, tabulka č.1:

<i>Konstrukce a vybavení</i>	<i>podíl</i>	<i>chybí</i>	<i>podstandard - nadstandard +</i>
Základy			- 0,0600
Zdivo	0,65 x 0,188		+ 0,1222
Stropy	0,65 x 0,082		- 0,0533
Úprava vněj. povr.	0,75 x 0,031		- 0,0232
Vnitřní obklady	0,90 x 0,021		- 0,0189
Povrchy podlah			- 0,0310
Vytápění		0,047	
Elektroinstalace			- 0,0520
Bleskosvod		0,004	
Vnitřní vodovod			- 0,0330
Vnitřní plynovod		0,004	
Ohřev teplé vody		0,021	
Vybavení kuchyní		0,018	
Vnitřní hyg. vybav.		0,038	
Výtahy		0,013	
Ostatní vybavení		<u>0,056</u>	
součet		0,201	- 0,1492
		1,852 x 0,201	- <u>0,3722</u>
Celkem		podstandard	- <u>0,5214</u>

Výpočet obestavěného prostoru dle přílohy č.1:

Zastavěná plocha:

1.PP:

(28,90 x 8,05) m =

232,64 m²

1.NP:

(28,90 x 8,05) m =

232,64 m²

2.NP:

(28,90 x 8,05) m =

232,64 m²

3.NP:

$$(28,90 \times 8,05) \text{ m} =$$

Zastavěná plocha podlaží celkem =

$$232,64 \text{ m}^2$$

$$\underline{930,56 \text{ m}^2}$$

 Výpočet průměrné zastavěné plochy podlaží: $930,56 \text{ m}^2 : 4 = \underline{232,64 \text{ m}^2}$
Obestavěný prostor:

$$1.PP: 0,10 + 2,25 + 0,40 \text{ m} = 2,75 \text{ m}$$

$$232,64 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ m} =$$

$$639,76 \text{ m}^3$$

$$1.NP: 3,27 + 0,40 \text{ m} = 3,67 \text{ m}$$

$$232,64 \text{ m}^2 \times 3,67 \text{ m} =$$

$$853,79 \text{ m}^3$$

$$2.NP: 3,37 + 0,40 \text{ m} = 3,77 \text{ m}$$

$$232,64 \text{ m}^2 \times 3,77 \text{ m} =$$

$$877,05 \text{ m}^3$$

$$3.NP: 3,38 + 0,30 \text{ m} = 3,68 \text{ m}$$

$$232,64 \text{ m}^2 \times 3,68 \text{ m} =$$

$$856,11 \text{ m}^3$$

Zastřešení:

$$(232,64 \text{ m}^2 \times 1,15 \text{ m}) + (232,64 \text{ m}^2 \times 4,35 \text{ m} \times 0,5) =$$

Obestavěný prostor celkem

$$773,52 \text{ m}^3$$

$$\underline{4.000,23 \text{ m}^3}$$

výpočet opotřebení:

Dle § 30, odst.1 a přílohy č.21 - lineární metoda

Stáří: 125 let

Předpokládaná životnost: ukončena

Celkové opotřebení: dle přílohy č.21 činí max. 85,0 %

propočet ceny:

Dle § 10, § 11, § 12,

dle § 12:

Základní cena: příloha č.8 tab. č.1, typ „K“ =

$$2.150,00 \text{ Kč/m}^3$$

Upravená cena: koeficient K1 - K5, Ki,

K1 - přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
dle přílohy č.10, pol.č.1

$$0,939$$

K2 - přepočtu základní ceny podle velikosti
průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu
 $0,92 + (6,60 : 232,64) =$

$$0,948$$

K3 - přepočtu základní ceny podle průměrné
výšky podlaží v objektu

$$1.PP: (232,64/930,56) \times 2,65 \text{ m} = 0,6625 \text{ m}$$

$$1.NP: (232,64/930,56) \times 3,67 \text{ m} = 0,9175 \text{ m}$$

$$2.NP: (232,64/930,56) \times 3,77 \text{ m} = 0,9425 \text{ m}$$

$$3.NP: (232,64/930,56) \times 3,68 \text{ m} = \underline{0,9200 \text{ m}}$$

$$\text{průměrná výška podlaží} = \underline{3,4425 \text{ m}}$$

$$(2,10 : 3,4425) + 0,30 =$$

$$0,910$$

K4 - vybavení stavby		
1 - (0,54 x 0,5214) =		0,718
K5 - polohový dle přílohy č.20 tab. č.1, pol.č.2 =		1,15
(statutární města)		
Ki - změn cen staveb dle přílohy č.41 =		2,318
(CZ – CC 112, SKP 46.21.12.2.1)		
2.150,- Kč/m ³ x 0,939 x 0,948 x 0,910 x 0,718 x 1,15 x 2,318 =		3.333,42 Kč/m ³

dle § 11:

Cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem:

$$3.333,42 \text{ Kč/m}^3 \times 4.000,23 \text{ m}^3 \times (1 - 85,0/100 = 0,15) = \underline{\underline{\text{Kč } 2.000.167,00}}$$

dle § 10:

CS = CSN x pp,

kde

CS - cena stavby v Kč,

CSN - cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp - koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce pp = IT x IP,

kde

IT - index trhu podle § 4 odst.1 = 1,080IP - index polohy pozemku na kterém se stavba nachází podle § 4 odst.1 = 1,360

$$pp = 1,080 \times 1,360 = 1,469$$

$$CS = 2.000.167,00 \text{ Kč} \times 1,469$$

$$\text{Cena stavby} \dots\dots\dots \underline{\underline{\text{Kč } 2.938.245,30}}$$

0.3. Venkovní úpravy - § 18**3.1. Venkovní úpravy podle odst.2**

Ocenění dle odst.2, t.j. zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 12.

Zjištěná cena:

Obytný dům č.p. 38

Kč 2.938.245,30

2,0 % z ceny Kč 58.764,90

D/ REKAPITULACE:

0.1. Pozemky	Kč 269.637,40
0.2. Obytný dům č.p. 38	Kč 2,938.245,30
0.3. Venkovní úpravy	Kč 58.764,90

Zjištěná cena c e l k e m Kč 3,266.647,60

Zjištěná cena podle Vyhlášky č.488 MF ze dne 20.11.2020, kterou se mění vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, zaokrouhlená podle § 50,
ve výši Kč 3,266.650,00

Slovy: Třímiliónydvěstěšedesátšesttisícšestsetpadesát korun českých.

B - Cena v místě a čase obvykláStanovení předpokládané obvyklé ceny:

Obvyklá cena v daném místě a čase je dána nabídkou a poptávkou. Podle stavu na realitním trhu poptávka odpovídá nabídce v této oblasti v daném druhu a typu nemovitosti s ohledem na celkový rozsah, vybavenost a celkový stavebně technický stav nemovitosti včetně ostatních staveb a příslušenství. Cenu rovněž ovlivňuje lokalita, ve které se nemovitost nachází, dopravní dostupnost, pracovní příležitosti v místě a okolí, okolní zástavba, občanská vybavenost, kvalita životního prostředí a rozsah inženýrských sítí.

Nemovitost se nachází v centru místní části Frýdek, Zámecké náměstí. Jedná se o velmi atraktivní zónu v historické části města, která se nachází v památkové zóně. Vzhledem k lokalitě, ve které se nemovitost nachází je cena obvyklá stavebních pozemků podstatně vyšší než je cena zjištěná podle platného cenového předpisu, uvedená v tomto posudku, stejně tak i cena nemovitosti bez ohledu na skutečný stavebně technický stav.

Pro určení předpokládané ceny obvyklé se podpůrně vychází z ceny zjištěné podle platného cenového předpisu a porovnání cen stejných nebo podobných nemovitostí v dané lokalitě nebo vzdálenostně přijatelném okolí. Spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi použitými pro porovnání. Pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé se vychází z vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi a nabídek realitních kanceláří inzerovaných na internetových stránkách „severomoravskereality.cz“. Vzhledem k celkovému stavebně technickému stavu nemovitosti, jak je již uvedeno v oddíle C/ Posudek, bylo vyhodnoceno, že nelze provést porovnání s jinými nemovitostmi, které jsou odlišné od oceňované nemovitosti a došlo by objektivně k zvýhodnění této nemovitosti.

Vzhledem k výše uvedenému se pro určení předpokládané ceny v místě a čase obvyklé vychází podpůrně z ceny zjištěné podle platného cenového předpisu, upravené následovně:

- cena v místě a čase obvyklá pozemku ve výši 2.600,- Kč/m², při výměře 239 m², celkem Kč 621.400,-
- u budovy navýšení ceny koeficientem 0,15 z ceny 2,938.245,30,- Kč (navýšení polohového koeficientu), celkem 3,378.982,10 Kč

Na základě výše uvedených skutečností lze předpokládat cenu v místě a čase obvyklou ve výši **4,000.000,- Kč.**

Slovy: Čtyřimilióny korun českých.

Posudek vypracován dne: 13.5. 2021.

Příloha:

- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.10.1975 č.j.Spr 3842/75 v oboru ekonomika ceny a odhady nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 9318/2021 znaleckého deníku

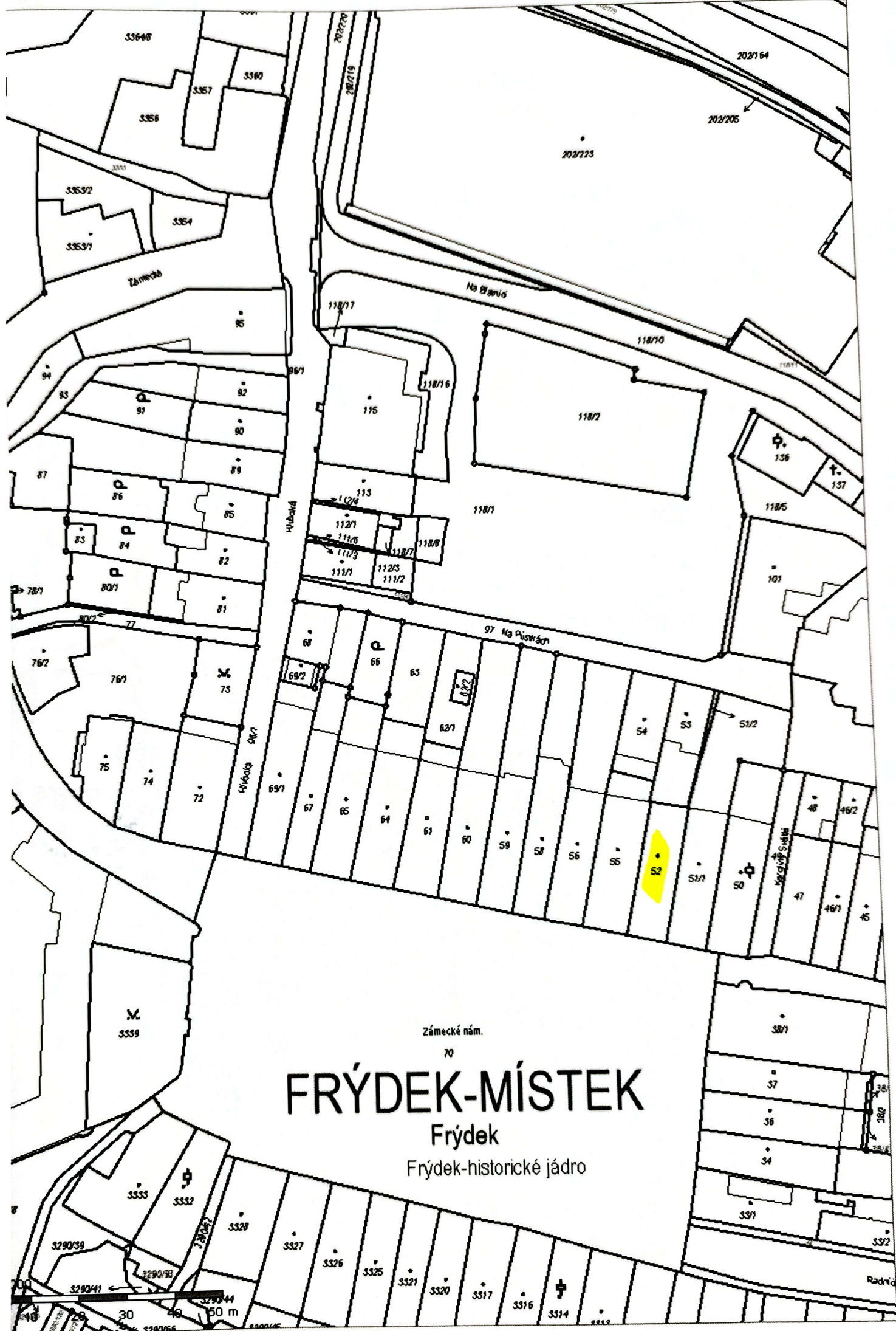
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 9318

Otisk kulaté pečete

Podpis znalce



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Zdeněk Adamus".



Zámecké nám.

70

FRÝDEK-MÍSTEK

Frýdek

Frýdek-historické jádro

