

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 3479_040_2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu vč. pozemků a příslušenství pro likvidaci pozůstalosti.

Znalec: Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 1443/4
736 01 Havířov – město
pavel.pol@centrum.cz

Zadavatel: Okresní soud v Karviné, usnesení 36 D 583/202-380 ze dne 05.03.2021
JUDr. Martina Niklová
Notářská kancelář : Masarykovo nám. 6/5, 733 01 Karviná

OBVYKLÁ CENA	2 830 000,- Kč podíl 1/1
610910/0052, Ing. Petr Pyszny, Jedlová 1982/14, 733 01 Karviná, LV: 4635, podíl: 1 / 2	1 415 000,- Kč podíl 1/2

Počet stran: 21 vč. příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo: 1, 2, 3

Podle stavu ke dni: 04.06.2021

Vyhotoveno: V Havířově 04.06.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem podepsaného znalce je provést posouzení stávajícího rodinného domu č.p. 1982 ul. Jedlová, 73301 Karviná, Hranice se všemi součástmi a příslušenstvím vč. pozemků zapsaných na LV č. 4635 u Katastrálního úřadu pro MS kraj, pracoviště Karviná a provést ocenění v obvyklé ceně k datu 04.06.2021.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro její stanovení existuje předpis, k dispozici je zák. 151/1997 Sb. ve znění zák. 237/2020 Sb. o oceňování majetku a odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 237/2020 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 prodeji 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.“

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. 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.*

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění v § 2, odst. 1 uvádí: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

V odst. 2 je uvedeno: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení nemovitých věcí ponížených o opotřebení.

Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost. Jednotlivé srovnávací nemovitosti

jsou adjustovány pomocí koeficientů K_x na oceňované pozemky. Kritérium vyjádřené jednotlivými koeficienty je zřejmé z názvů koeficientů. Výše použitých koeficientů u jednotlivých srovnávacích nemovitostí pak vyjadřuje míru shody s oceňovanými nemovitostmi.

Závěrečný **odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Úkolem znalce je provést i **posouzení případných práv a závad s nemovitostmi spojených** a stanovit cenový dopad na její obvyklou cenu.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nesděleny.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.04.2021 za přítomnosti Any Pyszné.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Šetření ve sbírce listin, vedené Katastrálním úřadem pro MS kraj, pracoviště Karviná.
Šetření v podkladech platného ÚP Statutárního města Karviné.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady z ÚP změna k 05/2019 města Karviné.
Podklady z povodňových map ČAP.
Podklady z ČÚZK.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Dálkový přístup státní správy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Metodika NEMExpres AC, verze 3.11.3. - autor spol. Pluto Olt s.r.o.

BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 2016.

BRADÁČ A., POLÁK P.: *Úřední oceňování majetku 2021*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2020

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák. 237/2020 Sb. v § 2, odst. 1 uvádí: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data okolí převzata z veřejných zdrojů státní správy.
Data ČAP k povodňovým rizikům.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

- BRADÁČ A.: *Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí*. VUT v Brně-ÚSI, 2016.
- BRADÁČ A., POLÁK P.: *Úřední oceňování majetku 2021*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2020
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zák. 237/2020 Sb.

Zákon o oceňování majetku v platném znění v § 2, odst. 1 uvádí: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

V odst. 2 je uvedeno: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Karviná, k.ú. Karviná-město
Adresa nemovité věci: Jedllová 1982/14, 733 01 Karviná

Vlastnické a evidenční údaje

665518/1687, Anna Pyszná, Jedlová 1982/14, 733 01 Karviná, LV: 4635, podíl: 1 / 2
610910/0052, Ing. Petr Pyszný, Jedlová 1982/14, 733 01 Karviná, LV: 4635, podíl: 1 / 2

Dle LV 4635, k.ú. Karviná-město.

Dokumentace a skutečnost

Stávající RD, původní z roku 1995, užíván v souladu s právním stavem. PD nebyla předložena. Zaměření bylo provedeno kalibrovaným ocelovým pásmem Sekisui 30 m a laserovým měřičem Bosch DUS 20.

Místopis

Statutární město Karviná se nalézá v blízkém okolí statutárních měst Ostravy a Havířova. V obci jsou provedeny rozvody veškerých inž. sítí vč. veřejné splaškové kanalizace. Vybavení obce je ZŠ, SŠ a VŠ, veřejná knihovna a kompletní občanská vybavenost. Úřady státní správy jsou umístěny v obci resp. Ostravě. Do obce je zavedena železnice, je provedena rozsáhlá silniční síť s městskou autobusovou dopravou. Standardní životní prostředí, dostupná lokalita. Dle ÚP města Karviné se pozemky parc.č. 2241/15 a 2241/59 nalézají v ploše zastavěného území BI, bydlení individuální v RD. Okolí RD je zastavěno rodinnými domy v rozptýlené zástavbě. Právní přístup k nemovitosti je zajištěn po místní zpevněné veřejné komunikaci na ppč. 2241/45 jež je ve vlastnictví města Karviné.

Situace

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

2241/45 Statutární město Karviná

Celkový popis nemovité věci

RD je samostatný, jednobytový, zděný o 1.NP a upraveným půdním prostorem pod sedlovou střechou. Jedná se o zanedbaný, dlouhodobě neudržovaný RD s přístavbou zimní zahrady a dvěma přístřešky na parkování os. vozidel. Venkovní úpravy jsou ve standardním rozsahu, venkovní zapuštěný bazén na nádvoří je nefunkční, poškozen, dlouhodobě neužíván. Zdivo je z cihelných tvárnic tl. 400 mm, stropy monolitické, krov dřevěný z vázanou konstrukcí, krytina betonová, oplechování úplné z Pz plechu. Okna jsou plastová, dvojsklo, dveře dřevěné, zárubně obložkové, podlahy plovoucí a ker. dlažba, vytápění je ÚT podlahové se zdrojem na zemní plyn, kotel poškozen. TV z kotle ÚT, kuchyňská linka poškozená, sanitární zařízení částečně nefunkční. Fasády je sěrková s nátěrem s obkladem soklu. Odkanalizování je do veřejné kanalizace. Na zahradě jsou přístřešky pro posezení. Neprováděna údržba a výměna prvků TZB, technický stav RD umožňuje jeho užívání pro bydlení v omezené míře. Oplocení pozemků je poškozeno, přípojky IS jsou funkční.

Dispozice: 1.NP - zádveří, schodiště, 3x pokoj, kuchyně, chodba, WC, koupelna, zimní zahrada
půdní prostor - stavebně upraven

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Exekuce zatěžující nemovitosti jsou uvedeny v LV. Nemají na obvyklou cenu zásadní dopad, řeší financování pohledávek po příp. prodeji.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: Velice zhoršený technický stav staveb, zejména prvků TZB. Nutná kompletní rekonstrukce nebo jejich výměna. Stavební objekty lze užívat k jejich účelu pouze omezeně.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Obvyklou cenou se pro účely zákona 237/2020 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Rodinný dům

Ocenění stavebních pozemků

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2241/59	168	1 200,00	201 600,00
orná půda	2241/15	535	1 000,00	535 000,00
Celkem		703		736 600,00

Výsledná cena = 736 600,- Kč

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
přístřešky 2241/15	přístřešky dřevěné 1,00 soubor	150 000 Kč/soubor	150 000 Kč	60 %	60 000 Kč
přípojky IS 2241/15	voda, kanalizace, plyn 1,00 soubor	140 000 Kč/soubor	140 000 Kč	40 %	84 000 Kč
venkovní úpravy 3864/1, 3863/1	oplocení, venkovní bazén, zpevněné plochy 1,00 soubor	240 000 Kč/soubor	240 000 Kč	75 %	60 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					204 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
1.NP	124,00 m ²	1,00	124,00 m ²	
				124,00 m²
podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
podkroví	92,00 m ²	1,00	92,00 m ²	
				92,00 m²
				216,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	168,00	3,00 m
podkroví	154,00	1,50 m
	322,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(168,00)*(3,00) =	504,00
Z	podkroví	(154,00)*(1,50) =	231,00
	Obestavěný prostor - celkem:		735,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	zděné tl. 40 cm
3. Stropy	železobetonové monolitické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové
8. Fasádní omítky	stěrková, nátěr
9. Vnější obklady	sokl z keramického obkladu
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano

19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči 1x
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, bidet, sprchový kout, standardní
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	zimní zahrada, krb

Jednotková cena	17 250 Kč/m ²
Množství	216,00 m ²
Reprodukční cena	3 726 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	305 532	305 532	7,48
2. Zdivo	21,20	789 912	789 912	19,33
3. Stropy	7,90	294 354	294 354	7,20
4. Střecha	7,30	271 998	271 998	6,66
5. Krytina	3,40	126 684	146 684	3,59
6. Klempířské konstrukce	0,90	33 534	53 534	1,31
7. Vnitřní omítky	5,80	216 108	216 108	5,29
8. Fasádní omítky	2,80	104 328	104 328	2,55
9. Vnější obklady	0,50	18 630	18 630	0,46
10. Vnitřní obklady	2,30	85 698	85 698	2,10
11. Schody	1,00	37 260	137 260	3,36
12. Dveře	3,20	119 232	119 232	2,92
13. Okna	5,20	193 752	193 752	4,74
14. Podlahy obytných místností	2,20	81 972	81 972	2,01
15. Podlahy ostatních místností	1,00	37 260	37 260	0,91
16. Vytápění	5,20	193 752	253 752	6,21
17. Elektroinstalace	4,30	160 218	160 218	3,92
18. Bleskosvod	0,60	22 356	22 356	0,55
19. Rozvod vody	3,20	119 232	119 232	2,92
20. Zdroj teplé vody	1,90	70 794	70 794	1,73
21. Instalace plynu	0,50	18 630	18 630	0,46
22. Kanalizace	3,10	115 506	115 506	2,83
23. Vybavení kuchyně	0,50	18 630	78 630	1,92
24. Vnitřní vybavení	4,10	152 766	152 766	3,74
25. Záchod	0,30	11 178	11 178	0,27
26. Ostatní	3,40	126 684	226 684	5,55
Upravená reprodukční cena			4 086 000 Kč	
Množství			216,00 m ²	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		18 917 Kč/m ²	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,48	100,00	7,48	7,47	26	150	17,33	1,2946
2. Zdivo	S	19,33	100,00	19,33	19,33	26	80	32,50	6,2822
3. Stropy	S	7,20	100,00	7,20	7,20	26	80	32,50	2,3400
4. Střecha	S	6,66	100,00	6,66	6,66	26	70	37,14	2,4735
5. Krytina	X	3,59	100,00	3,59	3,59	26	40	65,00	2,3335
6. Klempířské konstrukce	X	1,31	100,00	1,31	1,31	26	30	86,67	1,1354
7. Vnitřní omítky	S	5,29	100,00	5,29	5,29	26	50	52,00	2,7508
8. Fasádní omítky	S	2,55	100,00	2,55	2,55	26	30	86,67	2,2101
9. Vnější obklady	S	0,46	100,00	0,46	0,46	26	30	86,67	0,3987
10. Vnitřní obklady	S	2,10	100,00	2,10	2,10	26	30	86,67	1,8201
11. Schody	X	3,36	100,00	3,36	3,36	26	80	32,50	1,0920
12. Dveře	S	2,92	100,00	2,92	2,92	26	50	52,00	1,5184
13. Okna	S	4,74	100,00	4,74	4,74	26	50	52,00	2,4648
14. Podlahy obytných místností	S	2,01	100,00	2,01	2,01	26	26	100,00	2,0100
15. Podlahy ostatních místností	S	0,91	100,00	0,91	0,91	26	26	100,00	0,9100
16. Vytápění	X	6,21	100,00	6,21	6,21	26	26	100,00	6,2100
17. Elektroinstalace	S	3,92	100,00	3,92	3,92	26	26	100,00	3,9200
18. Bleskosvod	S	0,55	100,00	0,55	0,55	26	30	86,67	0,4767
19. Rozvod vody	S	2,92	100,00	2,92	2,92	26	26	100,00	2,9200
20. Zdroj teplé vody	S	1,73	100,00	1,73	1,73	26	26	100,00	1,7300
21. Instalace plynu	S	0,46	100,00	0,46	0,46	26	26	100,00	0,4600
22. Kanalizace	S	2,83	100,00	2,83	2,83	26	30	86,67	2,4528
23. Vybavení kuchyně	X	1,92	100,00	1,92	1,92	26	26	100,00	1,9200
24. Vnitřní vybavení	S	3,74	100,00	3,74	3,74	26	30	86,67	3,2415
25. Záchod	S	0,27	100,00	0,27	0,27	26	30	86,67	0,2340
26. Ostatní	X	5,55	100,00	5,55	5,55	26	26	100,00	5,5500
Součet upravených objemových podílů:				100,01	Opotřebení:				60,1000

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	168
Užitná plocha (UP)	[m ²]	216
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	735,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ²]	18 917
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ²]	18 917
Reprodukční hodnota (RC * UP)	[Kč]	4 086 072
Stáří	roků	26
Další životnost	roků	104
Opotřebení	%	60,10
Vlastnický podíl	*	1 / 1
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 630 343

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	216,00 m ²
Obestavěný prostor:	735,00 m ³
Zastavěná plocha:	168,00 m ²
Plocha pozemku:	703,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD původní			
Lokalita:	Karviná Louky			
Popis:	Nemovitost je dispozičně řešena jako 4+kk, umístěná v klidné lokalitě s výhledem do zeleně, se zastavěnou plochou 193 m ² a zahradou o rozloze 1080 m ² . V přízemí domu se nachází chodba, kotelna, technická místnost, 2x pokoj a další prostory. V podkroví se nachází ložnice, dětský pokoj a WC. Dům původní z roku 1959. Elektřina, rozvody vody, ÚT a odpady nutno vyměnit. Střeška je sedlová s plechovou střešní krytinou. Okna dvojitá dřevěná. Vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody ohřevem na tuhá paliva. Dům je situován na klidném místě s výhledem do zeleně. Dostupnost autobusu cca 500 m, do 1 km obchod. Typ budovy cihlová, samostatný. Elektřina 230V, 400 V, veřejný vodovod, odpad žumpa bez přepadu. Občanská vybavenost škola, školka, pošta. Ostatní vybavení garáž.			
Pozemek:	1 273,00 m ²			
Obestavěný prostor:	738,00 m ³			
Užitná plocha:	198,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		0,98		
K2 Velikosti objektu - obdobná		1,00		
K3 Poloha - horší		1,05		
K4 Provedení a vybavení - obdobné		1,00		
K5 Celkový stav - obdobný		1,00		
K6 Vliv pozemku - větší		0,95		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost bez právních vad		0,98		
Zdůvodnění koeficientu Kc:	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, vlastní ocenění; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost bez právních vad;			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 04.06.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 490 000	198,00	12 576	0,96	12 073



Zdroj: Vlastní ocenění

Název:	RD po částečné rekonstrukci
Lokalita:	Petřvaldská, Orlová - Město
Popis:	Prodej rodinného domu 5+1, s garáží, garážovým stáním, zahradou a hospodářskou

budovou na pozemku o celkové ploše 1 078 m². Dům je po částečné rekonstrukci (plastová okna, zateplen, rozvody vody a elektřiny. V prvním podlaží je 2x pokoj, kuchyně s kuchyňskou linkou, sporákem, digestoří. Koupelna se sprchovým koutem, vanou. Ve druhém podlaží (podkroví) jsou 3x samostatné pokoje. Koupelna ve druhém podlaží je s vanou, společně s WC. Vytápění je automatickým kotlem na tuhá paliva. V přední části domu je garáž, před domem kryté garážové stání. Nový plot s el. bránou. Za domem je hospodářská budova, zahrada se skleníkem a posezení s venkovním grilem. Jedná se o klidnou lokalitu v obci Orlová město s dostupností veškeré občanské vybavenosti.

Pozemek: 1 078,00 m²

Obestavěný prostor: 749,00 m³

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	0,98
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav	0,95



Zdroj: vlastní ocenění

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej, vlastní ocenění; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 04.06.2021	220,00	14 773	0,84	12 409

Název: RD původní

Lokalita: Karviná

Popis: RD 5+1, UP 196 m² s garážemi a dílnou o rozměrech 10,5x6,5m s možností využití k podnikání. V 1.NP je obývací pokoj s kuchyňským koutem a další tři obytné pokoje s prostornou chodbou, součástí je sociální zařízení. V podkroví je jedna místnost a soc. zařízení. Na domě byla v roce 2020 nová střešní izolace s krytinou. Dům je napojen na elektřinu (v mědi, 220 i 380V), vodovod, plyn a kanalizace. Vytápění domu zajišťuje kotel na plyn (4 roky starý). Ohřev vody el. bojler (2001). Na zahradě se nachází altán s krbem, bazén, studna a okrasné dřeviny. Občanská vybavenost v dosahu.

Pozemek: 806,00 m²

Obestavěný prostor: 779,00 m³

Užitná plocha: 196,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	0,98
K2 Velikosti objektu - obdobná	1,00
K3 Poloha - obdobná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - větší	0,95



Zdroj: ČÚZK

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav 0,95

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 04.06.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 199 000	196,00	16 321	0,80	13 057

Název: RD původní

Lokalita: Za Vsí, Karviná - Staré Město

Popis: RD 5+kk s garáží. V 1. NP se nachází obývací pokoj, ložnice, prostorná kuchyň s jídelnou, technická místnost, chodba se zádveřím. V podkroví se nachází 3x pokoj a soc, zázemí. Kolaudace v roce 2001, příslušenství je hospodářská budova, skleník. Pozemek oplocen, topení ÚT s plynem, střecha pokrytá pálenými taškami.

Pozemek: 1 150,00 m²

Obestavěný prostor: 853,00 m³

Užitná plocha: 230,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 0,98

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - vyšší 0,95

K5 Celkový stav - lepší 0,95

K6 Vliv pozemku - větší 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav 0,95

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - vyšší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 04.06.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 150 000	230,00	18 043	0,84	15 156



Zdroj: ČÚZK

Název: RD původní

Lokalita: Petrovice, Prstná

Popis: RD 4+kk s garáží. V 1.NP je garáž, kotelna, sklepy, prádelna, hala. V podkroví se nachází obývací pokoj, 3xložnice, kuchyň s jídelnou, chodba. Kolaudace v roce 1990, příslušenství je skleník, altán. Pozemek oplocen, topení ÚT a TU s plynovým kolem. Drobné úpravy, prováděna údržba.

Pozemek: 960,00 m²

Obestavěný prostor: 740,00 m³

Užitná plocha: 198,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 0,98

K2 Velikosti objektu - obdobná 1,00

K3 Poloha - horší 1,05

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,95



Zdroj: ČÚZK

K5 Celkový stav - lepší			0,95	
K6 Vliv pozemku - větší			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav			0,95	
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - horší; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší technický stav;				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 04.06.2021	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 000 000	198,00	15 152	0,84	12 728

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Menší výměra pozemků ve funkčním celku ovlivňuje hodnotu oceňovaného nemovitého celku. Hodnota staveb je nízká vzhledem k jejich technickému stavu, údržbě a možnosti omezeného užívání. V obvyklé ceně je zohledněno poškození podlah, fasády, prvků TZB a vybavení domu. Stanovená obvyklá cena odpovídá ceně v místě a čase.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 073 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 085 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 156 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	13 085 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	216,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 826 360 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	2 826 360 Kč
Věcná hodnota	2 570 943 Kč
z toho hodnota pozemku	736 600 Kč

Silné stránky

Dobrá lokalita a dostupnost. Vhodná okolní zástavba.

Slabé stránky

Velmi zhoršený technický stav RD a ostatních objektů vč. venkovních úprav. Omezené užívání pro rodinné bydlení.

Obvyklá cena ... 2 830 000 Kč, podíl 1/1

slovy: Dvamilionyosmsetřicettisíc Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

665518/1687, Anna Pyszná, Jedlová 1982/14, 733 01 Karviná, LV: 1 415 000,- Kč
4635, podíl: 1 / 2

610910/0052, Ing. Petr Pyszný, Jedlová 1982/14, 733 01 Karviná, LV: 1 415 000,- Kč
4635, podíl: 1 / 2

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Menší výměra pozemků ve funkčním celku ovlivňuje hodnotu oceňovaného nemovitého celku. Hodnota staveb je nízká vzhledem k jejich technickému stavu, údržbě a možnosti omezeného užívání. V obvyklé ceně je zohledněno poškození podlah, omítek, fasády, prvků TZB a vybavení domu. Stanovená obvyklá cena odpovídá ceně v místě a čase. V ceně nejsou zohledněny exekuce.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vyhovuje zákonným normám.

5.2. Kontrola postupu

Provedena znalcem.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Úkolem podepsaného znalce je provést posouzení stávajícího rodinného domu č.p. 1982 ul. Jedlová, 73301 Karviná, Hranice se všemi součástmi a příslušenstvím vč. pozemků zapsaných na LV č. 4635 u Katastrálního úřadu pro MS kraj, pracoviště Karviná a provést ocenění v obvyklé ceně k datu 04.06.2021.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 415 000 Kč, podíl 1/2

slovy: jedenmiliončtyřistapátnáctisíc Kč

Nemovitost je omezeně vhodná pro rodinné bydlení v jednom bytě, dobrá dispozice, zhoršený technický stav. Venkovní úpravy ve standardním provedení, menší zahrada. Klidná lokalita, dostupnost autobusové dopravy, potřebné IS. Níže obchodovatelná nemovitost.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Zhoršená dohledatelnost takto technicky poškozených nemovitostí se zanedbanou údržbou.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 20.04.2021	2
Výsek z mapy ÚP města Karviná	1
Povodňová mapa ČAP	1

PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Neprováděn.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210128.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě č.j. Spr. 1974/92 ze dne 12.5.1992 pro základní obor: 1) ekonomika, 2) stavebnictví, odvětví: 1) ceny a odhady nemovitostí, 2) stavby obytné. Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 3479_040_2021 evidence posudků.

V Havířově 04.06.2021

Ing. Pavel Polák
Na Fojtství 1443/4
736 01 Havířov – město
pavel.pol@centrum.cz
602 722 4582

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

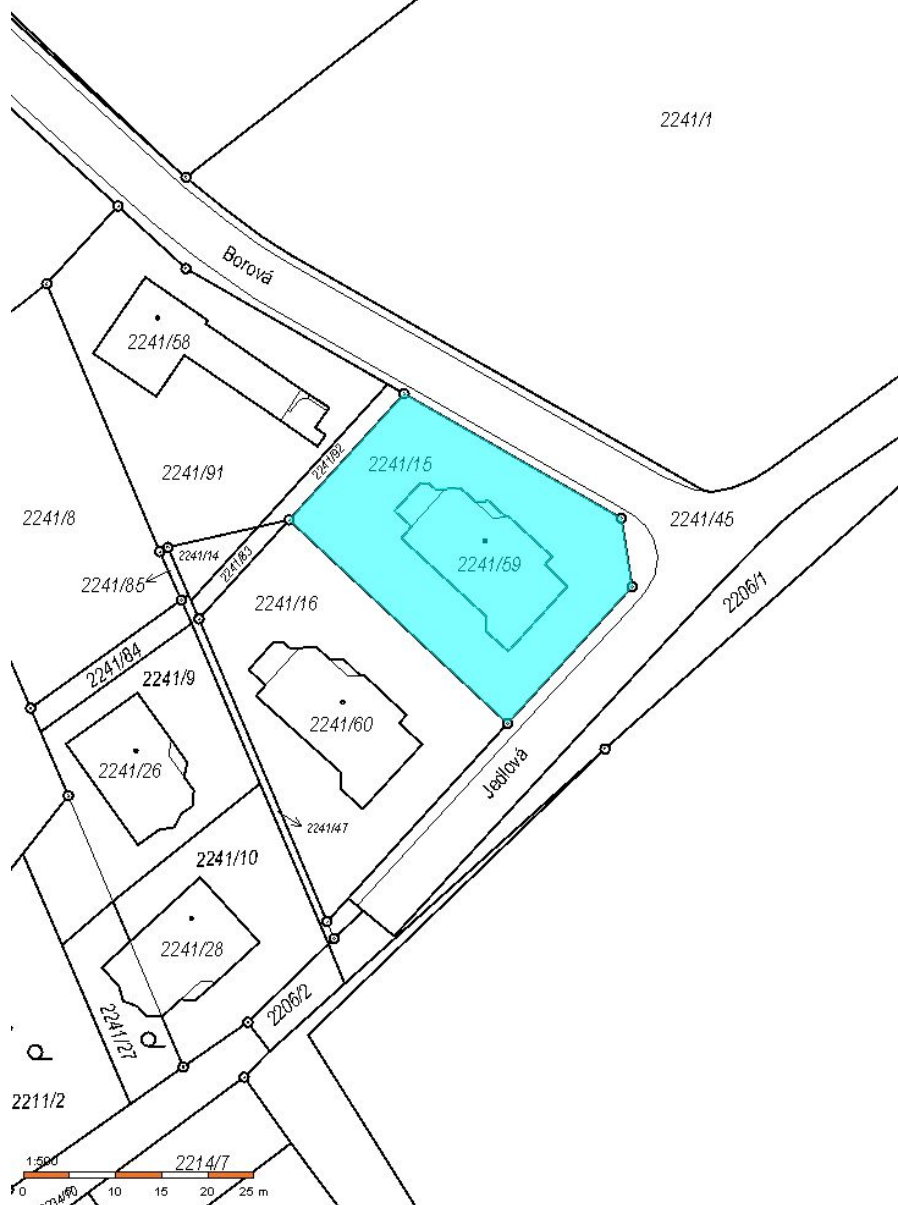
č: 3479_040_2021

počet stran A4 v příloze:

Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 20.04.2021	2
Výsek z mapy ÚP města Karviné	1
Povodňová mapa ČAP	1

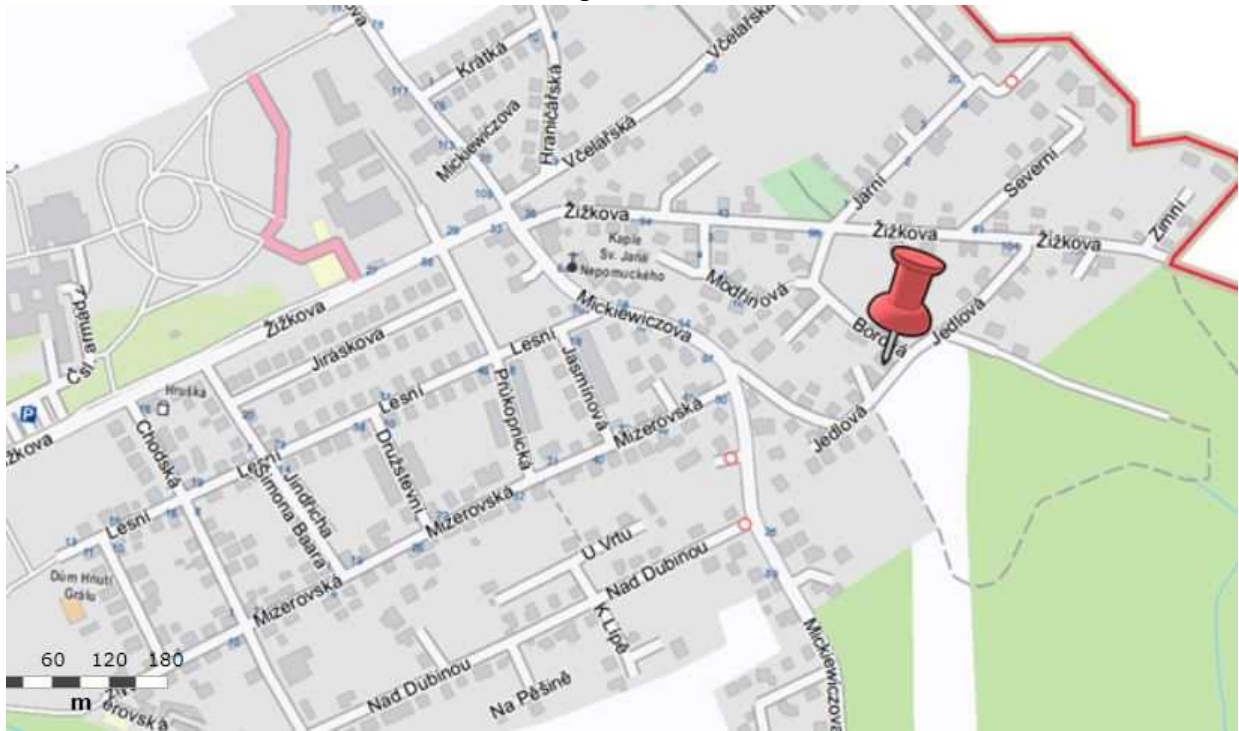
Kopie katastrální mapy ze dne 4.6.2021

LÍŽKOVÁ



Pozemek p.č. 2241/59 v k.ú. č. 663824

Mapa oblasti



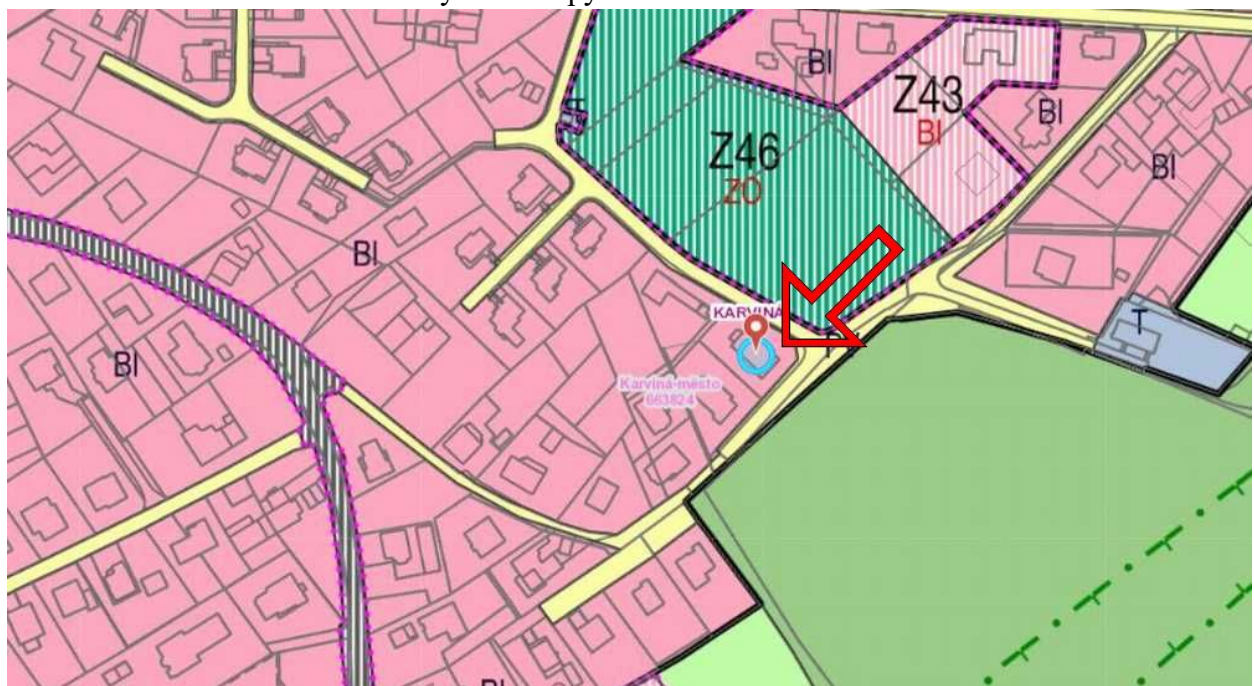
Fotodokumentace ze dne 20.04.2021







Výsek z mapy ÚP města Karviné





Parcela

Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Karviná
Obec: Karviná

Katastrální území: Karviná-město
Parcela: 2241/59
Typ parcely: Pozemková

Riziková zóna pro vybranou parcelu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -449373 **Y:** -1099815

Souřadnice GPS: N: 49°52'1,75" **E:** 18°34'28,97"

Kód parcely 996534803 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: parcela byla zaměřena s přesností na definiční bod



Copyright © 2021 CEDA Maps a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  **Zóna 1** – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 2** – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 3** – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  **Zóna 4** – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.