

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 042-2013**

O obvyklé ceně dle § 2 zákona č.151/1997 Sb. - o oceňování majetku - rekreační objekt ev. č. 137 s příslušenstvím na pozemku pč. st. 478 včetně příslušenství , pozemku pč. st. 478 v katastrálním území a obci Metylovice



**Objednatel znaleckého posudku:**

**CLANROY a.s.**  
Václavské náměstí 802  
110 00 Praha

**Účel znaleckého posudku:**

**Podklad pro dobrovolnou dražbu.**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších zákonů a vyhlášek podle stavu ke dni 23.3.2013 znalecký posudek vypracoval:**

Ivo Pupík  
Králova 1056  
757 00 Valašské Meziříčí  
telefon: 602346181  
e-mail: ivo.pupik@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Valašském Meziříčí, 26.3.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

O obvyklé ceně dle § 2 zákona č.151/1997 Sb. - o oceňování majetku - rekreační objekt ev. č. 137 s příslušenstvím na pozemku pč. st. 478 včetně příslušenství , pozemku pč. st. 478 v katastrálním území a obci Metylovice

### 2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Metylovice 137  
739 49 Metylovice  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Frýdek-Místek  
Obec: Metylovice  
Katastrální území: Metylovice  
Počet obyvatel: 1 685  
Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 40,0786 \text{ Kč/m}^2$   
*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 40,08 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.3.2013

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

informace o pozemcích , širší vztahy , snímky z katastrální mapy - evidenční list ČD pro danou nemovitost - tj. rekreační objekt - ev. č. 137 , informace a šetření regionální RK , informace na místě samém - zaměstnanci ČD.

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: České dráhy a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222, 110 00 Praha, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: České dráhy a.s., nábřeží Ludvika Svobody 1222, 110 00 Praha, vlastnictví: výhradní – stavební pč. st. 478  
**Pozemek pč. 745/3 , tvořící se stavbou a pozemkem pč. st. 478 jeden celek – je ve vlastnictví Česká republiky , Pozemkový fond České republiky**

### 6. Dokumentace a skutečnost

viz podklady

### 7. Celkový popis nemovitosti

Předmětná oceňovaná nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137 s příslušenstvím a pozemkem pč. st. 478 je samostatně stojící nacházející se v jižní části obce Metylovice - v její okrajové zastavěné části / zástavba - jak rezidenčních tak rekreačních nemovitostí / s přímou návazností na krajinu volné zeleně / lesní pozemky .

Obslužná po místní zpevněné komunikaci

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

- 1.1. Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137- věcná hodnota
- 1.2. Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137- porovnávací dle cenového předpisu
- 1.3. Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137- porovnávací

### **2. Ocenění pozemků**

- 2.1. Pozemek pč. st. 478 – administrativní cena
- 2.2. Pozemek pč. st. 478 – přímá – odhadovaná obchodovatelnost

## **Metody ocenění :**

a – **nákladová způsob** / věcná cena / – který vychází z nákladů , které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

b – **výnosový způsob** , který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného , nebo z výnosu , který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat , a z kapitalizace tohoto výnosu / úrokové míry /

c – **porovnávacím způsobem** , který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji , je jim též odvození ceny z jiné funkčně související věci.d – **oceňování sjednanou cenou** , kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji , popřípadě cena odvozená ze sjednané ceny.

d – **oceňování sjednanou cenou** , kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při prodeji , popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## **B. Znalecký posudek**

### **Popisy objektů, výměra, hodnocení**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a pozdějších zákonů a vyhlášek

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137- věcná hodnota**

##### **Popis:**

Jedná se o samostatně stojící nemovitost - , která je osazena do svážného terénu - terénní zářez - z části podsklepena - přízemní s podkrovní částí / 2.NP / přes celou plochu 1.NP / realizovaná na pozemku pč. st. 478.

##### **Stáří :**

- dle dokumentace ČD - od r. 1959

/ modernizována vr. 1998 /

- dle šetření a informací již 6 let není provozována - užívána pro svůj poslední účel tj. rekreační pro zaměstnance ČD. /

##### **Dispozice : -**

1.PP

- garáž - sklad , schodišťový prostor

1.NP - vstup - zádveří - WC 2 x - chodba se schodišťovým prostorem - kuchyně - koupelna / umyvadlo - sprchový kout - 2 x obytná místnost

2.NP - podkroví

- schodišťový prostor chodba - terasa - nad krytá / nad vstupní části - zádveří 1.NP RD / kuchyně / možnost obytné místnosti / - koupelna - 2 x obytná místnost

##### **Jednoduchý stavebně technický popis :**

- osazena do terénního zářezu - základy betonové - izolace - provedena tradičním způsobem - vyzděna - oboustranně povrchově upraveno , schody betonové s povrchovou úpravou - krov dřevěný krytina plechová , klempířské prvky provedeny , komínové těleso , výplně otvorů - vrata ocelová , dveře dřevěné , okna dřevěná , podlahy beton dlažba dřevo parkety - instalace - vodo - SV a TUV , ÚT plyn , krb , kanalizace - vybavení - WC splachovací 2 x - koupelny - 2 x sprchový kout , umyvadlo.

##### **Technický stav :**

- nemovitost dle informací již není 5 let užívána - v suterénu vzlínává vlhkost - není prováděná pravidelná záchovná údržba - jak prvků dlouhodobé tak krátkodobé životnosti - ÚT - plynový kotel

##### **Příslušenství :**

- přípojky sítí - voda , kanalizace , zemní plyn , jímka na vyvážku - studna - zpevněné plochy - opěrná zídka - oplocení , plotová branka a brána - vše na pozemku pč. 745/3 - jiný vlastník.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

|  |  |
|--|--|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 5, typ A   |
| Svislá nosná konstrukce:                   | zděná  |
| Podsklepení:                               | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví:                                  | má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží       |
| Střecha:                                   | se šikmou nebo strmou střechou                             |
| Počet nadzemních podlaží:                  | s jedním nadzemním podlažím                                |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:      | 111  |

**Výpočet jednotlivých ploch:**

| Název         | Plocha    |   | [m <sup>2</sup> ] |
|---------------|-----------|---|-------------------|
| <b>1.PP</b>   | 9,60x4,80 | = | 46,08             |
| Vrchní stavba | 9,60x9,60 | = | 92,16             |
| Vrchní stavba | 3,37x5,20 | = | 17,52             |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

| Název         | Zastavěná plocha     | Konstr. výška |
|---------------|----------------------|---------------|
| <b>1.PP</b>   | 46,08 m <sup>2</sup> | 2,32 m        |
| Vrchní stavba | 92,16 m <sup>2</sup> | 5,64 m        |
| Vrchní stavba | 17,52 m <sup>2</sup> | 3,19 m        |

**Obestavěný prostor:****Výpočet jednotlivých výměr:**

| Název         | Obestavěný prostor        |   | [m <sup>3</sup> ]     |
|---------------|---------------------------|---|-----------------------|
| 1.PP          | (9,60x4,80)x(2,32)        | = | 106,91 m <sup>3</sup> |
| Vrchní stavba | (9,60x9,60)x(5,64)        | = | 519,78 m <sup>3</sup> |
| Vrchní stavba | (3,37x5,20)x(3,19)        | = | 55,90 m <sup>3</sup>  |
| zastřešení    | 92,18x2,55+5,10x4,40x1,30 | = | 264,23 m <sup>3</sup> |

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

| Název                        | Typ | Obestavěný prostor    |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.PP                         | PP  | 106,91 m <sup>3</sup> |
| Vrchní stavba                | NP  | 519,78 m <sup>3</sup> |
| Vrchní stavba                | NP  | 55,90 m <sup>3</sup>  |
| zastřešení                   | Z   | 264,23 m <sup>3</sup> |
| Obestavěný prostor - celkem: |     | 946,82 m <sup>3</sup> |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení               | Hodnocení standardu | Část [%] |
|------------|-------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové pasy izolované | S                   | 100      |

|                                 |  |   |     |
|---------------------------------|--|---|-----|
| 2. Zdivo                        | zděné tl. 45 cm                              | S | 100 |
| 3. Stropy                       | s vodorovným podhledem                       | S | 100 |
| 4. Střecha                      | krov dřevěný, vázaný                         | S | 100 |
| 5. Krytina                      | hliníkový plech                              | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce        | pozinkovaný plech                            | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky               | vápenné, štukové                             | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky               | břízolitové omítky                           | S | 100 |
| 9. Vnější obklady               |  | C | 100 |
| 10. Vnitřní obklady             | běžné keramické obklady                      | S | 30  |
| 10. Vnitřní obklady             | dřevěné obklady                              | N | 70  |
| 11. Schody                      | železobetonové monolitické s běžným povrchem | S | 100 |
| 12. Dveře                       | hladké plně dveře                            | S | 100 |
| 13. Okna                        | dřevěná špaletová                            | S | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností  | parkety                                      | N | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | betonová mazanina                            | P | 30  |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba                             | S | 70  |
| 16. Vytápění                    | ústřední topení                              | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace            | světelná, třífázová                          | S | 100 |
| 18. Bleskosvod                  | bleskosvod                                   | S | 100 |
| 19. Rozvod vody                 | plast, studená i teplá voda                  | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody            | centrální ohřev                              | S | 100 |
| 21. Instalace plynu             | zemní plyn                                   | S | 100 |
| 22. Kanalizace                  | litinové potrubí                             | S | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně            |  | C | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení            | umyvadlo, sprchový kout, WC                  | S | 100 |
| 25. Záchod                      | splachovací                                  | S | 100 |
| 26. Ostatní                     | krb  | S | 100 |

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

| Konstrukce, vybavení            | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|---------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy                      | S                   | 8,20           | 100      | 1,00       | 8,20                |
| 2. Zdivo                        | S                   | 21,20          | 100      | 1,00       | 21,20               |
| 3. Stropy                       | S                   | 7,90           | 100      | 1,00       | 7,90                |
| 4. Střecha                      | S                   | 7,30           | 100      | 1,00       | 7,30                |
| 5. Krytina                      | S                   | 3,40           | 100      | 1,00       | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce        | S                   | 0,90           | 100      | 1,00       | 0,90                |
| 7. Vnitřní omítky               | S                   | 5,80           | 100      | 1,00       | 5,80                |
| 8. Fasádní omítky               | S                   | 2,80           | 100      | 1,00       | 2,80                |
| 9. Vnější obklady               | C                   | 0,50           | 100      | 0,00       | 0,00                |
| 10. Vnitřní obklady             | S                   | 2,30           | 30       | 1,00       | 0,69                |
| 10. Vnitřní obklady             | N                   | 2,30           | 70       | 1,54       | 2,48                |
| 11. Schody                      | S                   | 1,00           | 100      | 1,00       | 1,00                |
| 12. Dveře                       | S                   | 3,20           | 100      | 1,00       | 3,20                |
| 13. Okna                        | S                   | 5,20           | 100      | 1,00       | 5,20                |
| 14. Podlahy obytných místností  | N                   | 2,20           | 100      | 1,54       | 3,39                |
| 15. Podlahy ostatních místností | P                   | 1,00           | 30       | 0,46       | 0,14                |
| 15. Podlahy ostatních místností | S                   | 1,00           | 70       | 1,00       | 0,70                |
| 16. Vytápění                    | S                   | 5,20           | 100      | 1,00       | 5,20                |

|                                     |   |      |     |      |        |
|-------------------------------------|---|------|-----|------|--------|
| 17. Elektroinstalace                | S | 4,30 | 100 | 1,00 | 4,30   |
| 18. Bleskosvod                      | S | 0,60 | 100 | 1,00 | 0,60   |
| 19. Rozvod vody                     | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20   |
| 20. Zdroj teplé vody                | S | 1,90 | 100 | 1,00 | 1,90   |
| 21. Instalace plynu                 | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50   |
| 22. Kanalizace                      | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10   |
| 23. Vybavení kuchyně                | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00   |
| 24. Vnitřní vybavení                | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10   |
| 25. Záchod                          | S | 0,30 | 100 | 1,00 | 0,30   |
| 26. Ostatní                         | S | 3,40 | 100 | 1,00 | 3,40   |
| Součet upravených objemových podílů |   |      |     |      | 100,90 |

#### Ocenění:

|  |  |   |                        |    |
|--|--|---|------------------------|----|
| Základní cena (dle příl. č. 6):                          | [Kč/m <sup>3</sup> ]                               | = | 2 290                  |    |
| Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):            |  | x | 1200                   | 1, |
| Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):             |  | x | 1,0090                 |    |
| Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce): |  | x | 0,8500                 |    |
| Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):  |  | x | 2,1550                 |    |
| <b>Základní cena upravená</b>                            | [Kč/m <sup>3</sup> ]                               | = | <b>4 740,36</b>        |    |
| <b>Plná cena:</b>  | 946,82 m <sup>3</sup> x 4 740,36 Kč/m <sup>3</sup> | = | <b>4 488 267,66 Kč</b> |    |

#### Určení opotřebení odborným odhadem:

|                        |  |   |                 |  |
|------------------------|--|---|-----------------|--|
| Stáří objektu: 54 roků |  |   |                 |  |
| Opotřebení: 66,000 %   |  | - | 2 962 256,66 Kč |  |

**Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137 - = 1 526 011 Kč zjištěná cena**

#### 1.2. Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137- porovnávací hodnota dle cenového předpisu

##### Zatřídění pro potřeby ocenění:

|  |   |
|--|---|
| Typ objektu:                                   | Rekreační chalupa, rekreační domek § 26a porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                                | Moravskoslezský kraj, do 2 000 obyvatel                     |
| Stáří stavby:                                  | 54 let  |
| Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): | 3 307 Kč/m <sup>3</sup>                                     |

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

|       |   |                       |
|-------|---|-----------------------|
| 1.PP: | = | 55,90 m <sup>2</sup>  |
| 1-NP: | = | 109,00 m <sup>2</sup> |

| Název podlaží | Zastavěná plocha      | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.PP:         | 55,90 m <sup>2</sup>  | 2,23 m            |
| 1-NP:         | 109,00 m <sup>2</sup> | 3,50 m            |

**Obestavěný prostor:**

|                              |   |                             |
|------------------------------|---|-----------------------------|
| Stavba -:                    | = | 947,00 m <sup>3</sup>       |
| Obestavěný prostor - celkem: | = | <u>947,00 m<sup>3</sup></u> |

**Podlažnost:**

|  |                 |                       |
|--|-----------------|-----------------------|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 =           | 109,00 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha všech podlaží:              | ZP =            | 164,90 m <sup>2</sup> |
| Podlažnost:                                  | ZP / ZP1 = 1,51 |                       |

**Výpočet indexu cenového porovnání****Index vybavení:**

| Název znaku   | č.  | V <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou   | I   | typ A          |
| 1. Druh stavby - samostatný rodinný dům   | III | 0,00           |
| 2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo  | III | 0,00           |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm   | II  | 0,00           |
| 4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně  | II  | 0,01           |
| 5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku   | III | 0,00           |
| 6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové  | III | 0,00           |
| 7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení  | III | 0,00           |
| 8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení   | I   | 0,00           |
| 9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení   | III | 0,00           |
| 10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>  | II  | 0,00           |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m <sup>2</sup>  | I   | -0,01          |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - okolní pozemek jiného vlastníka   | I   | -0,06          |
| 13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - nemovitost není již 5 let užívána - nutná rekonstrukce výplní otvorů ,opravy instalací včetně ÚT - provedení záchovné údržby. | IV  | 0,65           |

Koeficient pro stáří 53 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13} \times 0,70 = \mathbf{0,428}$$

**Index polohy:**

| Název znaku   | č.  | P <sub>i</sub> |
|---|-----|----------------|
| 1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci                    | III | 0,00           |
| 2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost) | III | 0,00           |
| 3. Poloha v zástavbě - výhodná poloha   | III | 0,02           |
| 4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku                | III | 0,00           |
| 5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost  | II  | 0,00           |
| 6. Parkovací možnosti - dobré   | II  | 0,00           |



|  |     |       |
|--|-----|-------|
| 7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - žádné             | I   | -0,05 |
| 8. Sportoviště - žádné                                     | I   | 0,00  |
| 9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí              | II  | 0,00  |
| 10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu | III | 0,00  |
| 11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů                    | II  | 0,00  |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku   | č. | T <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka     | II | -0,05          |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)           | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - přístup po pozemku cizího vlastníka | I  | -0,01          |

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V \times I_P \times I_T = 0,428 \times 0,970 \times 0,940 = \mathbf{0,390}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC \times I = 3\,307 \text{ Kč/m}^3 \times 0,390 = 1\,289,73 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU \times OP = 1\,289,73 \text{ Kč/m}^3 \times 947,00 \text{ m}^3 = 1\,221\,374,31 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,221\,374,31 \text{ Kč}}$$

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemek pč. st. 478 - administrativní cena

#### Popis:

Jde o pozemek pč. st. 478 o výměře 109 m<sup>2</sup> na kterém je realizována předmětná nemovitost .

#### Ocenění:

#### Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): |                                    |                   |                             |                                    | 2,1550                            |
|---|------------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|
| Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:                        |                                    |                   |                             |                                    |                                   |
| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef.             | K <sub>i</sub>              | Úprava<br>[%]                      | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
| <b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>       |                                    |                   |                             |                                    |                                   |
| § 28 odst. 1 a 2  | 40,08                              | 1,00              | 2,1550                      |                                    | 86,372                            |
| Typ   | Název                              | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]                      |

|                           |                            |     |        |        |          |
|---------------------------|----------------------------|-----|--------|--------|----------|
| § 28 odst. 1 a 2          | zastavěná plocha a nádvoří | 478 | 109,00 | 86,372 | 9 414,55 |
| Stavební pozemek - celkem |                            |     |        |        | 9 414,55 |

**Pozemek pč. st. 478 - zjištěná cena** = 9 414,55 Kč

## **Odhadovaná obvyklá cena – pozemků - :**

**Odhadovaná cena** vzhledem k níže provedené celkové obchodní analýze / nemovitost s příslušenstvím a pozemkem /

**Celková výměra**

109 m<sup>2</sup> á 150,- Kč ..... **16 350,- Kč**

### **Výnosového způsobu ocenění- není prováděno**

Nemovitost - rekreačního charakteru - ev. č. 137- není prováděno jelikož nemovitost v současné stavebně technickém stavu není provozuschopná – pronajimatelná třetímu subjektu.

## **Porovnávací metoda :**

**Jako nejobjektivnější pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty / oceňované nemovitosti je použití porovnávacího způsobu , který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ocenění a cenou při jeho prodeji .**

**Porovnání je vycházené z cenové nabídky – realitních kancelář - nabídka obdobných nemovitostí v daném regionu**

1 – RD – obec Horní Tošenovice – okrajová část samostatně stojící – provedena tradiční technologií výstavby  
standardně vybavena , dispozice 6+1 s příslušenstvím – průměrný stav  
částečně zainventovaný pozemek ,přístup po místní komunikaci

**nabídková cena .....949 000,- Kč**  
**vybraný reprezentant**



2 – RD – obec Myslík – okrajová část –samostatně stojící – provedena tradiční technologií výstavby  
standardně vybavena – dispozice 2+1,3+1 s příslušenstvím , průměrný  
stavebně technický stav dobrý , přístup po místní komunikaci , pozemek  
zainventovaný

**nabídková cena ..... 1380000,- Kč**

3- RD – obec Metylovice - zastavěná část – samostatně stojící – proveden tradiční technologií výstavby standardně vybavený – dispozice 6+2 s příslušenstvím , po rekonstrukci částečně - přístup po místní komunikaci ,pozemek částečně zainvestován

nabídková cena ..... 1690000,- Kč

**Nabídkové ceny nemovitostí / inzerce RK / je nutno korigovat koeficientem prodejnost – v rozmezí 0,8-0,9 – nabídkových cen.**

## **Odhad obchodovatelnosti - obvyklé ceny :**

Majetek a služby se oceňují **obvyklou cenou** , pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena , která by byla dosažena při prodeji obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti , které mají vliv na cenu , avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu , osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby.Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího a kupujícího , důsledky přírodních či jiných kalamit , osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové , rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím . Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k min. Jiným způsobem oceňování tímto zákonem nebo na jeho základě jsou metody – věcná , výnosová , porovnávací / pro stanovení odhadované obchodovatelnosti – **obvyklé ceně bylo překročeno k stimulaci metod porovnávací – upravené koeficientem prodejnosti po provedené analýze trhu .**

### **Analýza ocenění:**

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny / tržní hodnoty / se vychází s obecně užívaných metod tj. jest metody věcné , výnosové a porovnávací , každá tato metoda má své specifika - klady a zápory . je nutno před rozhodnutím které metody použijeme , provést podrobnou analýzu trhu a tržních podmínek v rozsahu možných dostupných informací.

### **Pro následující nemovitost je proveden rozbor :**

#### **Silné stránky nemovitosti :**

- stabilizované území obce.
- možnost variability využití – po rekolaudaci znovu na RD
- klidná část obce s přímou návazností na krajinu volné zeleně
- dobrá obslužnost a dostupnost

#### **Slabé stránky nemovitosti :**

---

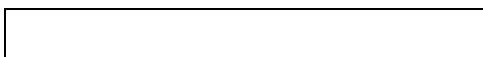
- **Současná stagnace na trhu s nemovitostmi v daném regionu**
- **Přístup k nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka – příslušenství k nemovitosti situováno taktéž na pozemku jiného vlastníka**
- **Delší dobu cca 6 let není užívána**
- **stavebně technický stav nemovitosti – neprováděná stavební a řemeslné údržba**
- **větší finanční náklad na rekonstrukci a uvedení nemovitosti do užívání schopného stavu a stavu týkající se současného trendu bydlení – s uvažováním na rezidenční objekt**
- **další finanční náklad na odkoupení pozemku pč. 745/3 který tvoří jeden funkční celek s nemovitostí**

**Jako nejobektivnější pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty / oceňované nemovitosti je použití porovnávacího způsobu , který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem ocenění a cenou při jeho prodeji .**

#### **Závěr :**

**Pro stanovení odhadu - možné obchodovatelnosti oceňované nemovitosti s příslušenstvím - obvyklé ceny / tržní hodnoty / - oceňované nemovitosti je použito, cena porovnávací upravena na základě provedené analýzy trhu o koeficient obchodovatelnosti**

**S přihlédnutím k současnému stavu na trhu v daném regionu – poptávka a nabídka je zjištěna cena na základě současného stavu na trhu s nemovitostmi v daném regionu a výše uvedeného hodnocení / analýza – stavebně technického stavu , a vzhledem k tomu že pozemku ač. 745/3 jiného vlastníka – přes který je přístup k nemovitosti . / – upravena odhadovaným koeficientem obchodovatelnosti **0,60** z porovnávací hodnoty - vybraný reprezentant – č.1 cena cca 949 000,-kč - odhadovaná obchodovatelnost / nemovitost s příslušenstvím - venkovní úpravy , se taktéž nacházejí na pozemku pč. 745/3 / - jiný vlastník pozemku a pozemku pč. st. 478 je odhadována po zaokrouhlení :**



**Obvyklá cena:**

**550 000,- Kč**

slovy pětsetpadesát tisíc Kč

V Valašském Meziříčí, 26.3.2013

Ivo Pupík  
Králova 1056  
757 00 Valašské Meziříčí

## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.2.1981, pod č.j. Spr. 1485/81, obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí.

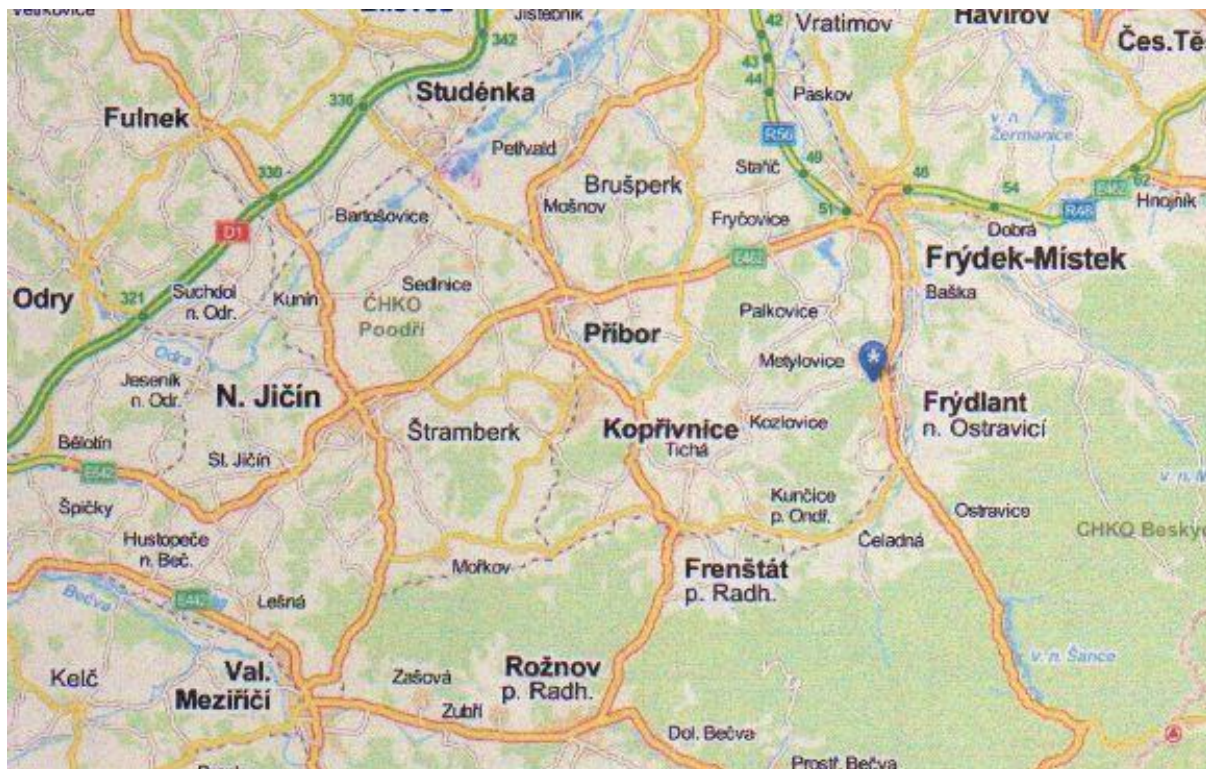
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 042-2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 050-2013.

## **E. Seznam příloh**

|  | počet stran A4 v příloze: |
|--|---------------------------|
| Mapa oblasti- širší vztahy - 1 - region                | 1                         |
| Mapa oblasti- širší vztahy - obec                      | 1                         |
| Mapa oblasti- širší vztahy - letecký snímek            | 1                         |
| Informace o budova - ev. č. 137                        | 1                         |
| informace o pozemku pč. st.478                         | 1                         |
| Informace o pozemku pč. 745/3                          | 1                         |
| informace o pozemku pč. 745/6                          | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 16.5.2012               | 1                         |
| Snímek katastrální mapy ze dne 16.5.2012 - orto - foto | 1                         |

|  |   |
|--|---|
| Fotodokumentace nemovitosti - nemovitosti ev. č. 137         | 1 |
| Fotodokumentace nemovitosti - interiér nemovitosti ev. č.137 | 1 |



širší vztahy - region



širší vztahy - část obce s vyznačenou nemovitostí - plocha



letecký snímek oceňovaná nemovitost - poloha

**Informace o stavbě**

**Stavba:** č.e. 137  
**Části obce:** Metylovice 03548  
**Číslo LV:** 1393  
**Typ stavby:** budova s číselní evidenčním  
**Způsob využití:** stavba pro rodinnou rekreaci  
**Katastrální území:** Metylovice 603545  
**Na parcele:** st. 470

Zobrazení v mapě

**Vlastníci, jiní oprávnění**

| Vlastnické právo  |  |       |
|-------------------|--|-------|
| Jméno/název       | Adresa   | Podíl |
| České dráhy, a.s. | nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15 |       |

**Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

**Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení.

**Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

*Zobrazené údaje mají informativní charakter.*

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek

Platnost k 16.05.2012 06:07:17

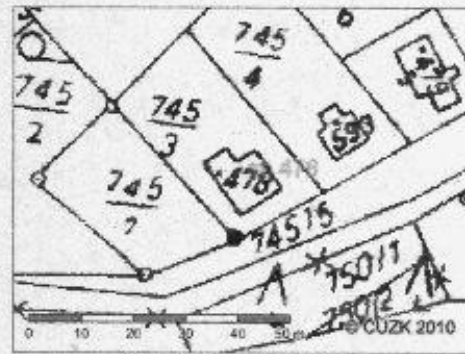
informace o budově



## Informace o parcele | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o parcele

|                           |                                     |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo:           | st. 478                             |
| vyměra [m <sup>2</sup> ]: | 109                                 |
| Katastrální území:        | Metylovice 693545                   |
| Číslo LV:                 | 1393                                |
| Typ parcely:              | Parcela katastru nemovitostí        |
| Mapový list:              | STEP2080.V.S.XIX-13-03              |
| Určení výměry:            | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku:             | zastavěná plocha a nádvoří          |
| Stavba na parcele:        | č. 137                              |



Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo  |  |       |
|-------------------|--|-------|
| Jméno/úzev        | Adresa   | Podíl |
| České dráhy, a.s. | nádraží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

Platnost k 16.05.2012 06:07:17

informace o pozemku pč. st. 478

## Informace o parcele | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o parcele

**Parcelní číslo:** 745/3  
**Výměra (m<sup>2</sup>):** 684  
**Katastrální území:** Městyňovice 093345  
**Číslo LV:** 10002  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** STEP2880 V S. XIX-13-08  
**Určení výměry:** Graficky nebo v digitalizované mapě  
**Druh pozemku:** zahrada



Zobrazení v grafickém prohlížeči

Sousední parcely

### Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo                        |  |       |
|---|--|-------|
| Jméno/název                             | Adresa                                   | Podíl |
| Česká republika                         |  |       |
| Správa nemovitostí ve vlastnictví státu |  |       |
| Jméno/název                             | Adresa                                   | Podíl |
| Pozemkový fond České republiky          | Husinecká 1024/11a, Praha, Žďkov, 130 00 |       |

### Způsob ochrany nemovitosti

| Název                 |
|-----------------------|
| zemědělský půdní fond |

### Seznam BPEJ

| BPEJ  | Výměra |
|-------|--------|
| 84189 | 684    |

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Zveřejněné údaje mají informativní charakter.

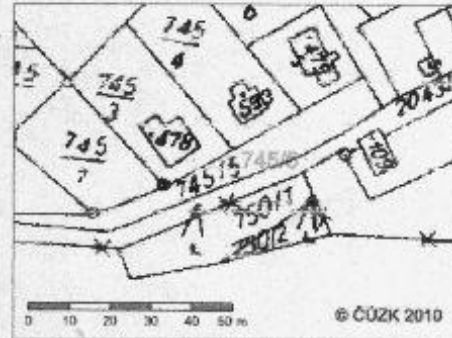
Nemovitost je v územním obvodu, kde seální správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek

Platnost k 18.05.2012 08:07:17

informace o pozemku pč. 745/3

**Informace o parcele**

**Parcelní číslo:** 745/6  
**Výměra (m<sup>2</sup>):** 645  
**Katastrální území:** Metylovice 0503043  
**Číslo LV:** 1  
**Typ parcely:** Parcela katastru nemovitostí  
**Mapový list:** BTEP2880.V.9.XDK-13-08  
**Určení výměry:** Graficky nebo v digitalizované mapě  
**Druh pozemku:** lesní pozemek



Sousední parcely

**Vlastníci, jiní oprávnění**

| Vlastnické právo |                        |       |
|------------------|------------------------|-------|
| Jméno/název      | Adresa                 | Podíl |
| Obec Metylovice  | Metylovice 495, 739 49 |       |

**Způsob ochrany nemovitosti**

|  |
|--|
| Název<br>pozemek určený k pěstění tunického lesa |
|--|

**Seznam BPEJ**

|                              |
|------------------------------|
| Parcela nemá evidované BPEJ. |
|------------------------------|

**Omezení vlastnického práva**

|                                |
|--------------------------------|
| Nesou evidována žádná omezení. |
|--------------------------------|

**Jiné zápisy**

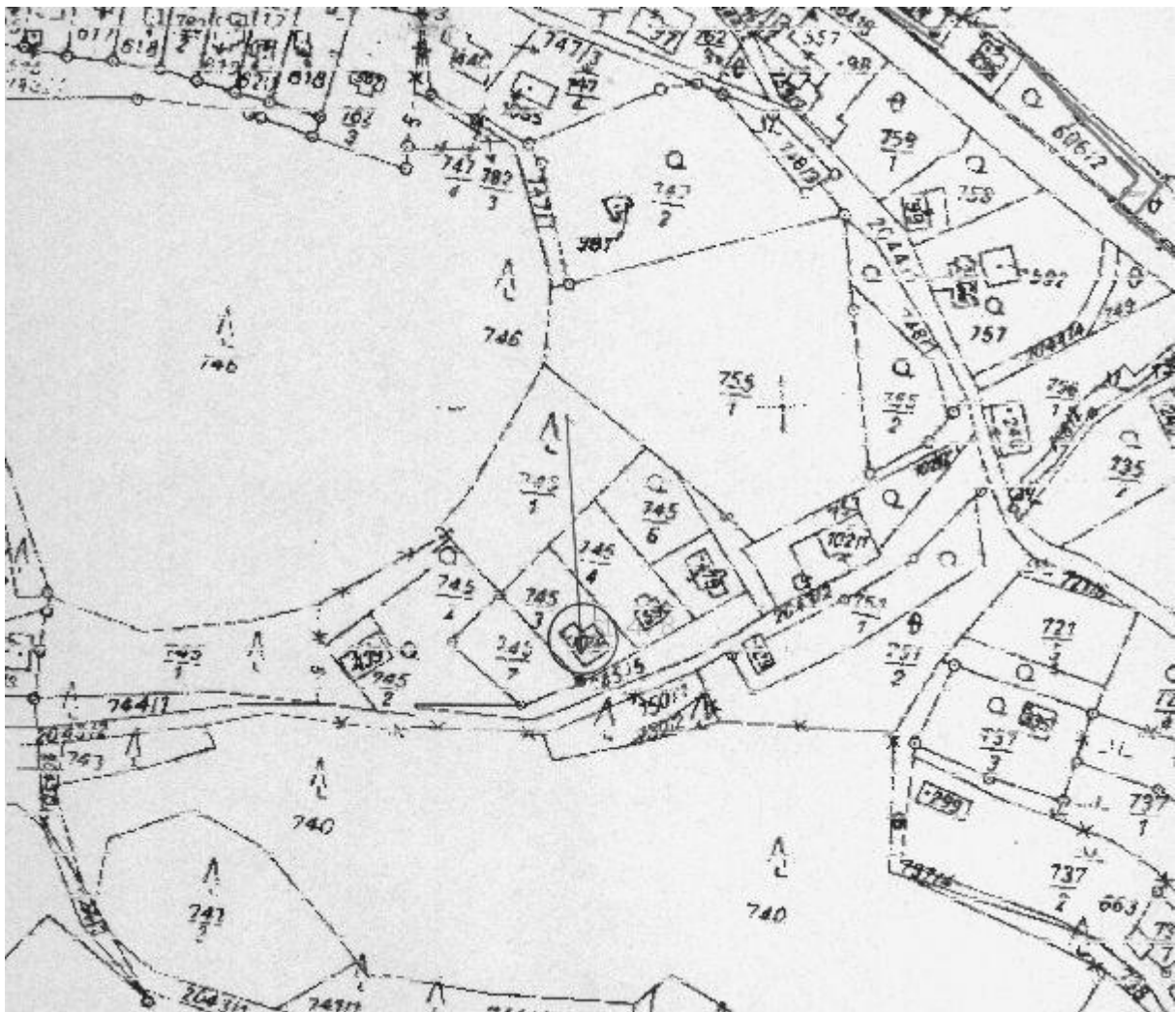
|                                   |
|-----------------------------------|
| Nesou evidovány žádné jiné zápisy |
|-----------------------------------|

Zobrazené údaje mají informační charakter

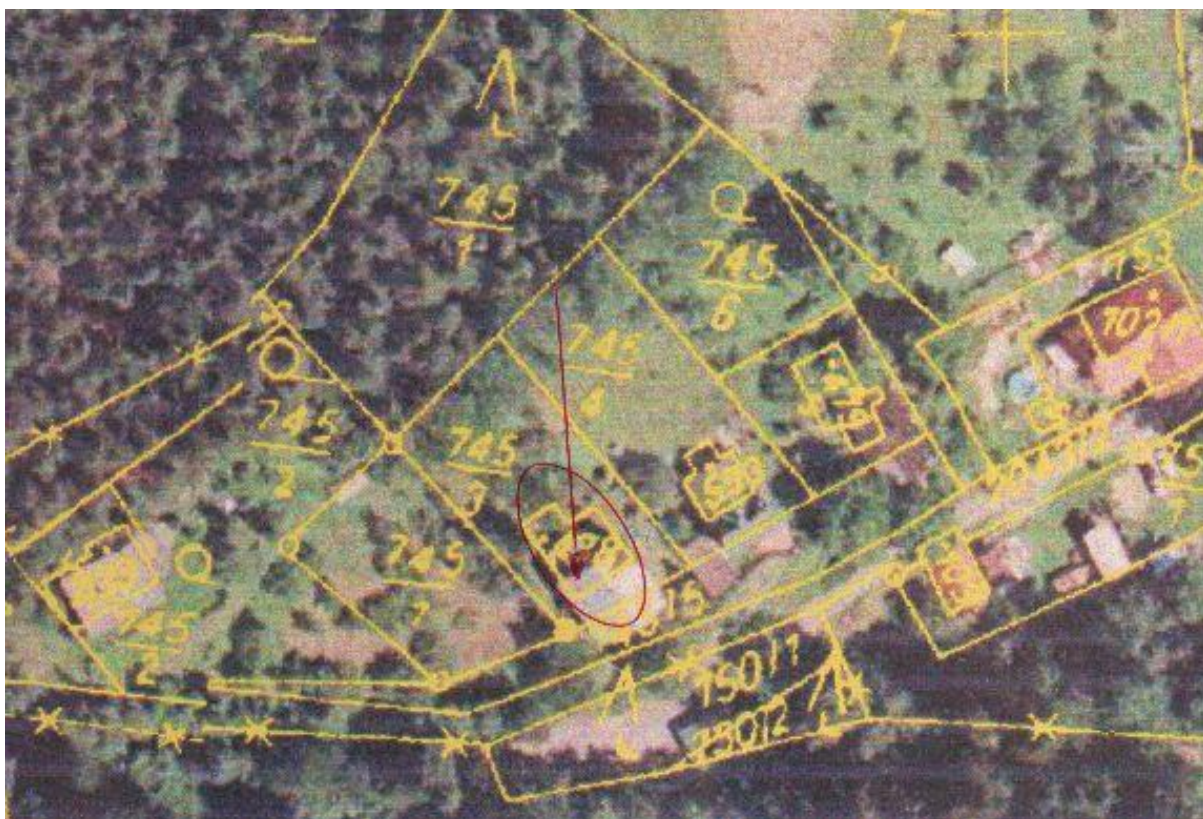
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Frydek-Místek

Přístup k 16.05.2012 06:07:17

informace o pozemku pč. 745/6



snímek z KM - vyznačena poloha nemovitosti



snímek z katstr. orto foto s vyznačenou polohou nemovitosti



pohled ze zahradního prostoru



detail venkovního vstupu do RD



pohled na část RD z prostoru zahrady



interiér suterén kotel ÚT

pohled od přístupové komunikace



pohled do půdního prostoru



Interiér – koupelna



Interiér . WC

### interiér nemovitosti



obytná místnost I.NP - s krbem



schodiště do podkroví



obytná místnost - podkrovní část



část kuchyňského prostoru - bez vybavení



schody do suterénu



detail vlhkost zdiva v suterénu