

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13582-022/13

o ceně řadového rodinného domu č.p.26 na parc.č.848/1, katastrální území a obec Hnojník, okres Frýdek - Místek, včetně pozemků a příslušenství. (LV č.522)

Objednavatel posudku:

Ing.Petr Klus, CSc.
Insolvenční správce
Řeznická 33
738 01 Frýdek - Místek

Vlastník nemovitosti:

Jalůvka Karel
Hnojník 26
739 53 Hnojník

Účel posudku:

Insolvenční řízení - Jalůvka Karel

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb.,č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.

Oceňeno ke dni:

1.února 2013

Posudek vypracoval:

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 13 stran textu včetně obálky a příloh.

V Ostravě, dne 1.února 2013

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem ve Frýdku-Místku, dne 30.května 2007, LV č.522.

Geometrický plán pro rozdělení pozemku, vyznačení změny vnějšího obvodu budovy a vymezení rozsahu věcného břemene, vyhotovený Geodetickou kanceláří Hnojník, ing.Zdeněk Macošek pod č.plánu 1095-82/2012 dne 19.12.2012.

Kopie katastrální mapy.

Doplňující údaje sdělené zástupcem majitele nemovitosti při místním šetření.

Prohlídka

Oceněná nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 23.ledna 2013 za účasti zástupce majitele nemovitosti.

Přílohy posudku

Geometrický plán.
Fotomapa.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.26
- 2) Stavební pozemek, parc.č.848/1
- 3) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.26

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

Popis

Jedná se o řadový rodinný dům krajní sekce, který je přízemní, částečně podsklepený se sedlovým krovem, kde půdního prostoru je využito jako podkroví. Svislé konstrukce jsou zděné z klasických materiálů v tl.45 cm na betonových základech bez funkčních izolací. Střecha je sedlová s krytinou z hliníkového plechu, klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné hladké, fasádní omítky břizolitové bez venkovních obkladů. Vnitřní obklady jsou keramické v kuchyni, koupelně a na WC. Schodiště teracové, dveře hladké plné, okna dřevěná dvojitá. Podlahy obytných místností jsou betonové s cementovým potěrem, v ostatních místnostech převážně keramická dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva i zemní plyn. El.instalace světelná i motorová, na střeše je instalován bleskosvod. Rozvod vody studené i teplé, ohřev vody zajišťuje el.boiler. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. V kuchyni je instalován plynový sporák s el.troubou. Zařizovací předměty zdravotnické tvoří sprchový kout, vana, umývadlo a splachovací WC.

Rodinný dům je v užívání 57 let, nachází se v průměrném technickém stavu a sestává z jednoho bytu o velikosti 2+1 a nebytového prostoru užívaného jako prodejna.

Součástí nemovitosti jsou rovněž venkovní úpravy, které tvoří přípojky inženýrských sítí a venkovní schody betonové.

Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

Obestavěný prostor

Spodní stavba	$((8.70*8.60+1.40*4.45)*0.5)*2.00$	=	81.05 m ³
Vrchní stavba	$(8.70*8.60+1.40*4.45)*4.60$	=	372.83 m ³
Zastřešení	$(8.70*8.60+1.40*4.45)*5.20*0.5$	=	210.73 m ³
		celkem =	664.61 m ³

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.08200	100%	-0.082
5.	Krytiny střech nadstandard	0.03400	100%	0.034
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
14.	Podlahy obytných místností podstandard	0.02200	100%	-0.022
16.	Vytápění nadstandard	0.05200	100%	0.052
				-0.02726

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.02726) = 0.9853$$

Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Nabídka odpovídá poptávce	3	0.00
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	2	0.00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
Celkem		0.00

$$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + 0.00 = 1.000$$

Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.4)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturní Bez většího významu	1	0.00
2. Poloha nemovitosti v obci Centrální území obce	3	0.01
3. Okolní zástavba a životní prostředí v okolí S negativními vlivy na okolí, (např. výrobní objekty, sousedství dálnic, železnic, skládek, lomů, objektů zeměděl. výroby)	1	-0.05
4. Obchod, služby, kultura v obci Pouze obchod se základním sortimentem	2	0.00

5. Školství a sport v obci	2	0.00
Základní škola		
6. Zdravotní zařízení v obci	2	0.00
Pouze ordinace praktického lékaře		
7. Veřejná doprava	2	0.00
Omezené dopravní spojení		
8. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
9. Nezaměstnanost v obci a okolí	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	3	0.00
Bez vlivu		
11. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.04

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.04 = 0.960$$

Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20a, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
0. Typ stavby a)	1	A
Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou		
1. Druh stavby	2	-0.01
Dvojdomek, dům řadový		
2. Provedení obvodových stěn b)	3	0.00
Zdivo cihelné nebo tvárnice		
3. Tloušťka obvod. stěn	2	0.00
45 cm		
4. Podlažnost c)	2	0.01
Hodnota více jak 1 do 2 včetně		
Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 122.20 m ² / zastavěná plocha 1.NP 81.47 m ² = podlažnost 1.50		
5. Napojení na sítě (přípojky)	3	0.00
Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku		
6. Způsob vytápění stavby	3	0.00
Ústřední, etážové, dálkové		
7. Zákl. příslušenství v RD d)	3	0.00
Úplné - standardní provedení		
8. Ostatní vybavení v RD	1	0.00
Bez dalšího vybavení		
9. Venkovní úpravy	1	-0.05
Zanedbatelného rozsahu		
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	2	0.00
Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²		
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou	2	0.00
Od 300 m ² do 800 m ² celkem		

12. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
13. Stavebně- technický stav	3	0.5950
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.7+0.00 pro stáří 57 let)		
Celkem		-0.05
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.05) \times 0.5950 = 0.565$$

Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.410,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.5420
$I = I_t \times I_p \times I_v = 1.000 \times 0.960 \times 0.565$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.848,22
Cena za celý obestavěný prostor 664.61 m ³	= Kč	1.228.345,49
Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.26	Cena celkem Kč	1.228.345,-

2) Stavební pozemek, parc.č.848/1

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

parc.č.848/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 235 m²

Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Možnost napojení na rozvod plynu (až +10%)	10%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1494 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	38,66
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	38,66
Po započtení 3.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	39,82
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1460
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.3100
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	111,94
Cena za celou výměru 235.00 m ²	= Kč	26.306,80
Stavební pozemek, parc.č.848/1	Cena celkem Kč	26.307,-

3) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m ²	Cena
2.	Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/9	67.00	3000.00
Celková výměra a cena		67.00	3000.00
Jednotková cena pozemků = 3000.00 / 67.00 = 44.7761			

Výpočet ceny porostů (§ 42 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (10.00 m ² x 44,78 Kč/m ²)	= Kč	447,76
Podíl ve výši 8,5% ze zjištěné ceny	= Kč	38,06
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	38,-

C. REKAPITULACE

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.26	Kč	1.228.345,-
2) Stavební pozemek, parc.č.848/1	Kč	26.307,-
3) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	38,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	Kč	1.254.690,-

Slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátčtyřitisícešestsetdevadesát Kč

Stanovení ceny obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Dle části „C“ výpisu z katastru nemovitostí – LV č.522 pro katastrální území a obec Hnojník nevázne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv.

Oceňované nemovitosti se nachází v centru zastavěné části obce, přímo u hlavní silnice procházející obcí. Součástí nemovitosti je pouze stavební pozemek, trvalé porosty a venkovní úpravy tvořící přípojky inženýrských sítí, žumpa a venkovní schody.

V obci Hnojník a okolí jsou nabízeny k prodeji následující obdobné nemovitosti:

1. **RD Hnojník, 5+1 s dvojgaráží,**
zastavěná plocha 118 m², dvojpodlažní, podsklepený s podkrovím,
užitná plocha 200 m², vytápění ústřední na zemní plyn,
pozemek 1072 m² cena 1 600 000,- Kč

2. **RD Dolní Domaslavice, 3+1,**
zastavěná plocha 44 m², přízemní s podkrovím, částečně podsklep.
užitná plocha 80 m², okna plastová,
topení lokální na zemní plyn i tuhá paliva,
pozemek 804 m² cena 1 270 000,- Kč

3. **RD Dolní Domaslavice, 2+1,**
zastavěná plocha 55 m², přízemní, podsklepený s podkrovím,
užitná plocha 90 m², topení ústřední na tuhá paliva,
pozemek 387 m² cena 1 199 000,- Kč

4. **RD Horní Tošanovice, 2+1 s garáží,**
zastavěná plocha 43 m², přízemní, nepodsklepený s podkrovím,
užitná plocha 89 m², dobrý technický stav, krbová kamna,
pozemek 1018 m² cena 1 270 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu regionu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že předmětná nemovitost se nachází v průměrném technickém stavu, bezprostředně u hlavní komunikace s výrazným hlukovým zatížením, **odhaduji cenu obvyklou oceňované nemovitosti ve výši :**

1 300 000,- Kč

V Ostravě, dne 1. února 2013

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 13582-022/13.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

software PC.System Olomouc




VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ



Dosevadní stav				Nový stav																
Označení pozemku par. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku par. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způs. určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				Označení dílu						
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Číslo listu vlistnickví	Výměra dílu	Číslo listu vlistnickví		ha	m ²				
848/1	13	31	zast. pl.	848/1	2	35	zast. pl.	č.p.26 rod.číslem	2	848/1	522	2	35							
				848/3	4	46	ostat. kromězásc			848/1	522	4	46							
				848/6	2	34	ostat. pl.			848/1	522	2	34							
				848/7	2	76	jiná plocha			848/1	522	2	76							
				848/8		67	ostat. kromězásc			848/1	522		67							
				848/9		67	ostat. pl.			848/1	522		67							
				848/4	75		zast. pl.			848/4	522				6	a				
	14	06			14	06														
VĚCNÉ BŘEMENO:																				
849/1										849/1	511									
849/7										849/7	663									

Oprávněný: podle smlouvy
Druh věcného břemene: právo chůze a jízd

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednotěná evidence	ha		m ²	ha		m ²	zjednotěná evidence		ha	m ²	
Řešené parcely nejsou bonitovány.											

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků, vymezení státní vnější okružní linky a vymezení jízdní okružní linky</p> <p>Vyhotořil: Geodetická kancelář Hrušůvek Ing. Zdeněk MACOŠEK IČO: 13901972, IČD: 13901972, IČO: 13901972</p> <p>Číslo plánu: 1993-82/2012 Okres: Písek Obec: Hrušůvek Katastrální území: Hrušůvek Mapový list: 1813 Kód způsobu určení: 26/2007/86</p> <p>Dosavadním vlistnickým stavem byl zjednotěn vlistnický stav v terénu a přehledně rozčíslen podle přílohy č. 26/2007/86.</p>	<p>Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.</p> <p></p> <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Zdeněk Macošek</p> <p>Dne 19.12.2012 Číslo 1137/2012</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s označováním parcel.</p> <p></p> <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: Adriana Adamiecová</p>
	<p>Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost nálezitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Dne 19.12.2012 Číslo 1137/2012</p>
	<p>Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>	<p>Dne 19.12.2012 Číslo 1137/2012</p>
	<p>1437/12</p>	<p>27</p>
	<p>1437/12</p>	<p>27</p>

