ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 13579-019/13

o ceně řadového rodinného domu č.p.394 na parc.č.848/2, 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.

Oceněno 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 archívu 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.394
2) Stavební pozemek, parc.č.848/2
3) Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/9
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.394

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

Popis

Jedná se o řadový rodinný dům střední sekce, který je přízemní, částečně podsklepený se sedlovým krovem, kde však půdního prostoru není 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 zdravotechniky tvoří vana, umývadlo a splachovací WC.

Rodinný dům je v užívání 57 let, nachází se ve zhoršeném technickém stavu a sestává z jednoho bytu o velikosti 2+1.

Součástí nemovitosti jsou rovněž venkovní úpravy, které tvoří přípojky inženýrských sítí, žumpa 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	((8.44*8.60+1.40*2.45)*0.5)*2.00	=	76.01 m^3
Vrchní stavba	(8.44*8.60+1.40*2.45)*4.60	=	349.66 m^3
Zastřešení	(8.44*8.60+1.40*2.45)*5.20*0.5	=	197.64 m^3
		celkem =	623.31 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
26.	**Ostatní**			
	podstandard	0.03400	100%	-0.034
				-0.06126

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.06126) = 0.9669

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

Ip = 1 + SUMA(Pi) = 1 + -0.04 = 0.960

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
1. Druh stavby Dvojdomek, dům řadový	2	-0.01
2. Provedení obvodových stěn b) Zdivo cihelné nebo tvárnicové	3	0.00
3. Tloušťka obvod. stěn 45 cm	2	0.00
4. Podlažnost c) Hodnota více jak 1 do 2 včetně Výpočet: celková zastavěná plocha všech podlaží 114.02 m^2 / zastavěná plocha 1.NP 76.01 m^2 = podlažnost 1.50	2	0.01
5. Napojení na sítě (přípojky) Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	3	0.00
6. Způsob vytápění stavby Ústřední , etážové , dálkové	3	0.00
7. Zákl. příslušenství v RD d) Úplné - standardní provedení	3	0.00
8. Ostatní vybavení v RD Bez dalšího vybavení	1	0.00
9. Venkovní úpravy Zanedbatelného rozsahu	1	-0.05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	2	0.00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m^2	1	-0.01

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 (posl.položka se do sumy nezapočítává)		-0.06

Iv = (1 + SUMA(Vi)) x V13 = (1 + -0.06) x 0.5950 = 0.559

Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	**3.410,-**
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.5370
I = It x Ip x Iv = 1.000 x 0.960 x 0.559		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	**1.831,17**
Cena za celý obestavěný prostor 623.31 m^3	= Kč	**1.141.386,57**
Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.394	**Cena celkem Kč**	**1.141.387,-**

2) Stavební pozemek, parc.č.848/2

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:
parc.č.848/2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 76 m^2

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	= Kč	**38,66**
(35 + (1494 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 0.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	**38,66**
Po započtení 3.00% dalších přirážek 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 76.00 m^2	= Kč	**8.507,73**
Stavební pozemek, parc.č.848/2	**Cena celkem Kč**	**8.508,-**

3) Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/9

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:
parc.č.848/9 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 67 m^2

Pozemek vznikl na základě Geometrického plánu č.1095-82/2012 vyhotoveného Geodetickou kanceláří Hnojník, Ing.Zdeněk Macošek dne 19.12.2012 oddělením z parcely č.848/1.

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	= **Kč**	**38,66**
(35 + (1494 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 0.00% přir.a srážek p.1 (tab.1)	= **Kč**	**38,66**
Po započtení 3.00% dalších přirážek 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**
Po vynásobení koeficientem 0.40	= **Kč**	**44,78**
Cena za celou výměru 67.00 m^2	= **Kč**	**3.000,09**
Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/9	**Cena celkem Kč**	**3.000,-**

4) 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	= **Kč**	**380,60**
(8.50 m^2 x 44,78 Kč/m^2)		
Podíl ve výši 8,5% ze zjištěné ceny	= **Kč**	**32,35**
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	**Cena celkem Kč**	**32,-**

C. REKAPITULACE

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.394	Kč	1.141.387,-
2) Stavební pozemek, parc.č.848/2	Kč	8.508,-
3) Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/9	Kč	3.000,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	32,-
Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů	**Kč**	**1.152.927,-**
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	**Kč**	**1.152.930,-**

Slovy: **Jedenmilionjednostopadesátdvatisícedevětsettřicet 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 kancelářemi. 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 pod domem, ostatní plocha 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 ve zhoršeném technickém stavu, bezprostředně u hlavní komunikace s výrazným hlukovým zatížením, **odhaduji cenu obvyklou oceňované nemovitosti ve výši :**

1 150 000,- 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 13579-019/13.

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

Dosavadní stav: Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Nový stav: Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely ha	m²	Druh pozemku / Způsob využití	Typ stavby / Způsob využití	Způs. určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu ha	m²	Označení dílu
	13 31	zast. pl.	848/1		2 35	zast. pl.	č.p.26 / rod.dům	2	848/1		522		2 35	
			848/5		4 46	ostat. pl. / ostat.komunikace		2	848/1		522		4 46	
			848/6		2 34	ostat. pl. / jiná plocha		2	848/1		522		2 34	
			848/7		2 76	ostat. pl. / ostat.komunikace		2	848/1		522		2 76	
			848/8		67	ostat. pl. / jiná plocha		2	848/1		522		67	
			848/9		67	ostat. pl. / jiná plocha		2	848/1		522		67	
	75	zast. pl.	848/4		81	zast. pl.	č.p.396 / rod.dům	2	848/1		522		6	a
									848/4		522		75	celá
													81	
	14 06				14 06									
BŘEMENO:									849/1		511			
									849/7		663			

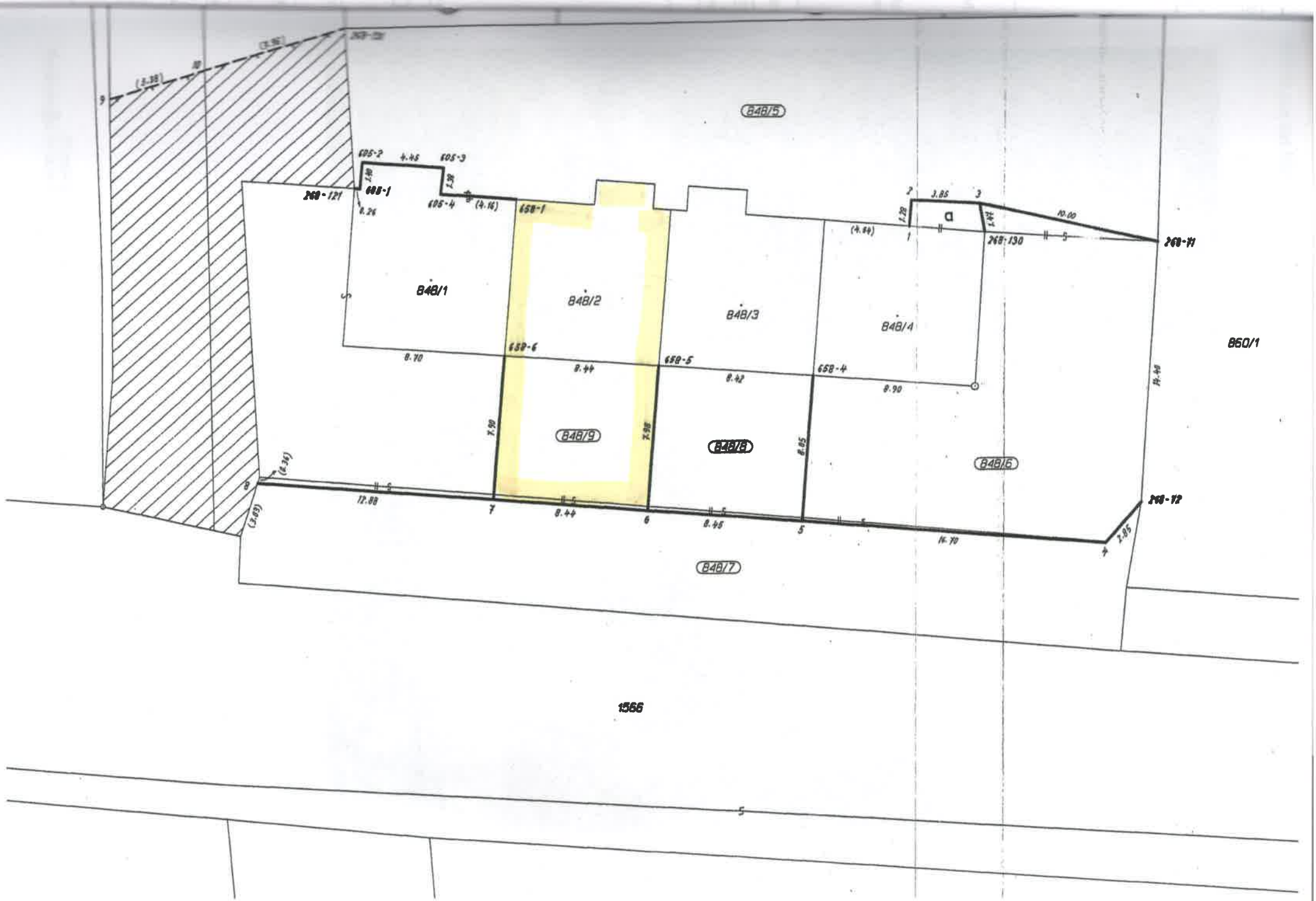
…: podle smlouvy
…ného břemene: **právo chůze a jízdy**

…kaz [redacted]jů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

…lní číslo podle …	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	m²	BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí	zjednodušené evidence	Kód BPEJ	Výměra ha	m²	BPEJ na dílu parcely
…parcely nejsou bonitovány.											

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

…OMETRICKÝ PLÁN …rozdělení pozemku, vyznačení změny vnějšího obvodu budovy a vymezení rozsahu věcného břemene …: Geodetická kancelář Hnojník, Ing. Zdeněk MACOŠEK, IČO13590197,t.558695316,603450988 …: 1095-82/2012 Frýdek-Místek Hnojník …ální území: Hnojník …y list: DKM …u určení výměr je určen podle §77 odst. 2 vyhlášky … Sb. …m vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny … způsobem. **viz seznam souřadnic**	Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům. Ing. Zdeněk MACOŠEK – Úředně oprávněný zeměměřický inženýr (razítko) Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Zdeněk Macošek Dne 19.12.2012 Číslo 1137/2012 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel. Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec (razítko) 2 Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrdil: Adriana Adamiecová Dne 27-12-2012 Číslo 1437/12 Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.



848/5
848/1
848/2
848/3
848/4
848/9
848/8
848/6
848/7
860/1
1566
605-2
4.45
605-3
605-1
605-4
658-1
268-121
268-130
268-71
268-72
658-6
658-5
658-4
8.70
8.44
8.42
8.90
7.90
7.98
8.85
12.88
8.44
8.45
16.70
2.85
3.85
10.00

KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v nápovědě (PDF formát).

Jaromír KLEIN
znalec v oboru ekonomika,
odv.: ceny a odhady nemovitostí