

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 13581-021/13**

o ceně řadového rodinného domu č.p.395 na parc.č.848/3, 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 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.395
- 2) Stavební pozemek, parc.č.848/3
- 3) Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/8
- 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

## B. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.395

Oceněno podle § 26a vyhlášky.

#### Popis

Jedná se o řadový rodinný dům střední 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 úplně 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 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 3+1.

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	$((8.44*8.60+1.40*2.45)*0.5)*2.00$	=	76.01 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	$(8.44*8.60+1.40*2.45)*4.60$	=	349.66 m <sup>3</sup>
Zastřešení	$(8.44*8.60+1.40*2.45)*5.20*0.5$	=	197.64 m <sup>3</sup>
		celkem =	623.31 m <sup>3</sup>

## 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

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

## 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

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

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

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

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

<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b>	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
<b>13. Stavebně- technický stav</b>	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)		
<b>Celkem</b>		<b>-0.06</b>
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{13} = (1 + -0.06) \times 0.5950 = 0.559$$

### Výpočet ceny objektu (§ 26a vyhlášky)

Index. prům. cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>3.410,-</b>
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	<b>1.831,17</b>
Cena za celý obestavěný prostor 623.31 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>1.141.386,57</b>
<b>Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.395</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>1.141.387,-</b>

## 2) Stavební pozemek, parc.č.848/3

Ocenoeno podle § 28, 28a vyhlášky.

### Popis

Výčet pozemků:

parc.č.848/3 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 76 m<sup>2</sup>

### 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 <sup>2</sup> stavebního pozemku (35 + (1494 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	<b>38,66</b>
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	<b>38,66</b>
Po započtení 3.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	<b>39,82</b>
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	<b>111,94</b>
Cena za celou výměru 76.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>8.507,73</b>
<b>Stavební pozemek, parc.č.848/3</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>8.508,-</b>

### 3) Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/8

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

#### Popis

Výčet pozemků:

parc.č.848/8 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 67 m<sup>2</sup>

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 <sup>2</sup> 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
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	44,78
Cena za celou výměru 67.00 m <sup>2</sup>	= Kč	3.000,09
<b>Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/8</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>3.000,-</b>

### 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

#### Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m <sup>2</sup>	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 ( 8.50 m <sup>2</sup> x 44,78 Kč/m <sup>2</sup> )	= Kč	380,60
Podíl ve výši 8,5% ze zjištěné ceny	= Kč	32,35
<b>Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>32,-</b>

## C. REKAPITULACE

1) Rodinný dům se šikmou střechou, č.p.395	Kč	1.141.387,-
2) Stavební pozemek, parc.č.848/3	Kč	8.508,-
3) Ost.plochy-funkční celek se stav.poz.,parc.č.848/8	Kč	3.000,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	32,-
<b>Zjištěná výsledná cena dle cenových předpisů</b>	<b>Kč</b>	<b>1.152.927,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>1.152.930,-</b>

Slovy: Jedenmilionjednostopadesátdvatisícdevětsettřicet 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 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 m<sup>2</sup>, dvojpodlažní, podsklepený s podkrovím,  
užitná plocha 200 m<sup>2</sup>, vytápění ústřední na zemní plyn,  
pozemek 1072 m<sup>2</sup> cena 1 600 000,- Kč
  
2. RD Dolní Domaslavice, 3+1,  
zastavěná plocha 44 m<sup>2</sup>, přízemní s podkrovím, částečně podsklep.  
užitná plocha 80 m<sup>2</sup>, okna plastová,  
topení lokální na zemní plyn i tuhá paliva,  
pozemek 804 m<sup>2</sup> cena 1 270 000,- Kč
  
3. RD Dolní Domaslavice, 2+1,  
zastavěná plocha 55 m<sup>2</sup>, přízemní, podsklepený s podkrovím,  
užitná plocha 90 m<sup>2</sup>, topení ústřední na tuhá paliva,  
pozemek 387 m<sup>2</sup> cena 1 199 000,- Kč
  
4. RD Horní Tošanovice, 2+1 s garáží,  
zastavěná plocha 43 m<sup>2</sup>, přízemní, nepodsklepený s podkrovím,  
užitná plocha 89 m<sup>2</sup>, dobrý technický stav, krbová kamna,  
pozemek 1018 m<sup>2</sup> cena 1 270 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování reálného 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 :**

**1 200 000,- 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 13581-021/13.

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				Nový stav									
Výměra parcely		Druh pozemku způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku způsob využití	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidences právních vztahů				
ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dívkými poz. evidenci	Číslo listu vlastnický	Výměra dílu	
										ha	m <sup>2</sup>		
13	31	zast. pl.	848/1	2	35	zast. pl.	č.p.26 rod.díl	2	848/1	522	2	35	a celá
			848/5	4	46	ostat.komunikace		2	848/1	522	4	46	
			848/6	2	34	ostat. pl.		2	848/1	522	2	34	
			848/7	2	76	ostat. pl.		2	848/1	522	2	76	
			848/8	67	67	ostat.komunikace		2	848/1	522	67	67	
			848/9	67	67	ostat. pl.		2	848/1	522	67	67	
	73		848/4	81	81	ostat. pl.	č.p.396 rod.díl	2	848/1	522	6	6	
									848/4	522	75	75	
14	06			14	06								
								849/1	511				
								849/7	663				

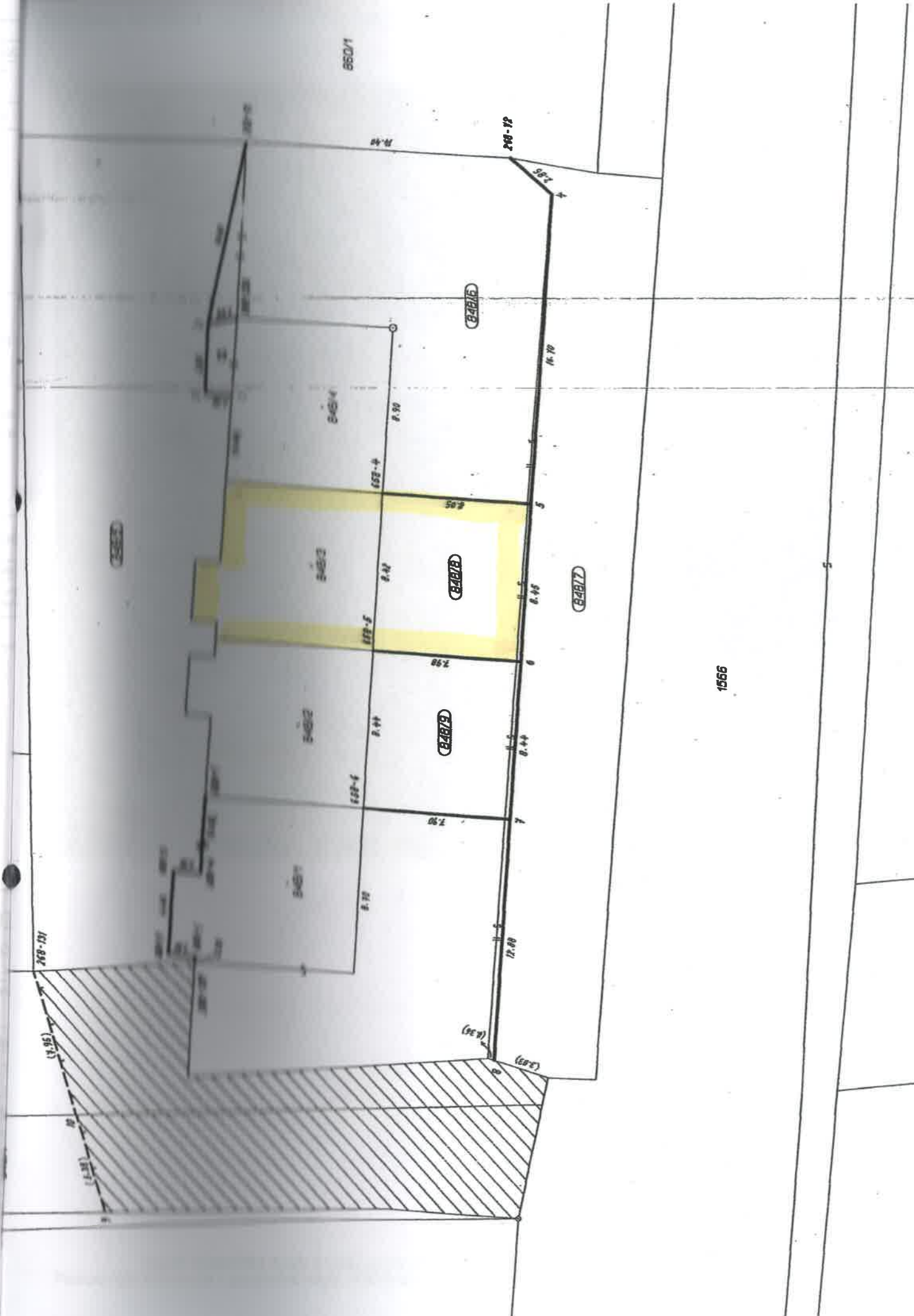
Právní postavení pozemků  
 druh práva: **právo chůzce a jízdy**

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 zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>		ha	m <sup>2</sup>	
Parcely nejsou bonitovány.										

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

<p><b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b></p> <p>rozměry pozemku, vyznačení změny                  vnějšího obvodu budovy                  a vymezení rozsahu věcného břemene</p> <p>Občanská kancelář Hnojník                  Ing. Zdeněk MACOŠEK                  IČO:13390197, I. 558695316, 603450988</p> <p>číslo: 1093-82/2012</p> <p>Průběh: Místek                  Hnojník</p> <p>územní úřad: Hnojník</p> <p>vypracoval: DEM</p> <p>datum účinnosti: 19.12.2012</p> <p>datum vydání: 19.12.2012</p> <p>číslo: 1137/2012</p> <p>číslo: 1137/2012</p>	<p>Náležitosti a přesnost odpovídá právním předpisům.</p>  <p>Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřičský inženýr:  <b>Ing. Zdeněk Macošek</b></p> <p>Dne 19.12.2012 Číslo 1137/2012</p> <p>Úředně oprávněný zeměměřičský inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.</p>	<p>Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s označováním parcel.</p>  <p>Souhlas katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště potvrzil:  <b>Adriana Adamiecová</b></p> <p>Dne 14.12.2012 1437/12</p> <p>Jeden výtisk geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.</p>
	<p>Veškeré rozměry byly poskytnuty na základě srozumitelnosti a průběhu měření nových hranic, které byly označeny jako vymezení.</p> <p><b>Veškeré rozměry souhlasí</b></p>	





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).

