

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 09/2017

O ceně rodinného domu č.p. 20 na zastavěnné ploše a nádvoří, stav.p.č. 155 o 1310 m<sup>2</sup> v okrese Opava, obci Hradec nad Moravicí, katastrálním území Žimrovice.



**Objednavatel znaleckého posudku:**

advokátka, Paní Mgr. Magdalena Gebauerová  
Dolní náměstí 117/3  
746 01 Opava

**Účel znaleckého posudku:**

Ocenění nemovitosti cenou v místě a čase obvyklou.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 29.03.2017 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Dalibor Vojkovský  
Seifertova 16  
794 01 Krnov

Počet stran: 33 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 16.4.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Ocenění nemovitosti cenou v místě a čase obvyklou.

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hradecká 20 747 41 Žimrovice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Hradec nad Moravicí
Katastrální území:	Žimrovice
Počet obyvatel:	5 416

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.03.2017 za přítomnosti pana Marka Veselého.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Objednávka znaleckého posudku ze dne 14.03.2017

Výpis z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava ze dne 13.06.2016.

Seznam nemovitostí na LV č. 501, kopie Katastrální mapy, informace o pozemku, vše získáno znalcem dálkovým přístupem.

Skutečnosti sdělené panem Markem Veselým.

Skutečnosti zjištěné znalcem šetřením na místě samém dne 29.03.2017.

Analýza trhu provedená znalcem v rozsahu možných a dostupných informací.

Fotodokumentace pořízena znalcem.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci stavby: SJM Veselý Marek a Veselá Lenka, vlastnictví: výhradní  
Veselý Marek, Hradecká 20, 747 41 Žimrovice  
Veselá Lenka 17. listopadu 932/27, 74706 Kylešovice

Vlastníci pozemku: SJM Veselý Marek a Veselá Lenka, vlastnictví: výhradní  
Veselý Marek, Hradecká 20, 747 41 Žimrovice  
Veselá Lenka 17. listopadu 932/27, 74706 Kylešovice

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitosti se nedochovala původní projektová dokumentace, proto nemohl znalec posoudit skutečný stav se stavem v projektové dokumentaci. V elaborátech evidence nemovitosti je ve způsobu využití oceňovaná nemovitost vedena jako rodinný dům, k tomuto účelu je také užívána a znalcem oceněna. Ostatní nemovitosti jsou oceněny podle jejich skutečného účelu užití.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Odhadovaná nemovitost se nachází v okrese Opava, obci Hradec nad Moravicí, katastrálním území Žimrovice. Toto katastrální území není stavebně srostlé s obcí Hradec nad Moravicí. Jde o bývalou zemědělskou usedlost tvořenou několika stavbami vytvářejícími uzavřený celek s vnitřní dvorní částí. Stáří nemovitosti s ohledem na jejich provedení, použitých materiálech a dispozici a stavebně technický stav se odhaduje na 150 let. V místě je možnost napojení na veškeré veřejné rozvody inženýrských sítí, vodu, elektrickou energii, kanalizaci, zemní plyn a telekomunikační síť. Nemovitost je přístupná místní komunikací s bezprašným asfaltovým povrchem. Podrobný popis jednotlivých objektů bude uveden v následující části posudku.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti cenou v místě a čase obvyklou při použití porovnávací metody.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům č.p. 20

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$

### **1. Rodinný dům č.p. 20**

Předmětem ocenění je bývalá zemědělská usedlost, rodinný dům, přízemní se sedlovou střechou s půdou, bez využití podkroví, dřevěným vázaným krovem, krytým eternitovými šablonami. Na kamenné základy je vyžděné zdivo tl. 60 cm. Klempířské prvky jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Stropy jsou částečně klenbové, částečně vodorovné, podlahy betonové s textilním povrchem, dveře hladké a prosklené. Nově jsou provedena plastová okna. Vytápění ústřední.

Do rodinného domu se vchází z dvorní části. Při vstupu se vejde do zádveří s betonovou podlahou a klenbovým stropem. Ze zádveří je vstup do předsíně z ní vpravo se vchází do obytné místnosti s vodorovným stropem, textilním povrchem podlah. Z ní je vstup do další obytné místnosti stejného provedení. Z předsíně přímo je vstup do kuchyně s klenbovým stropem, vybavené plynovým sporákem, kuchyňskou linkou, digestoři, keramickým obkladem, přívodem teplé a studené vody. Z kuchyně je vstup do spíže a vstup na chodbičku. Z ní je vstup do koupelny s keramickou dlažbou a obkladem stěn, elektrickým bojlerem na ohřev teplé vody. Dále vstup na splachovací WC a obytné místnosti. Z chodbičky přímo je vstup do zemědělské části.

Na objekt rodinného domu navazuje zemědělská část, neoddělena protipožární zídkou. Bývalý chlév je proveden ze smíšeného zdiva, převažuje kámen, sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenocementová, vnitřní omítky vápenné. Dveře dřevěné laťové, okna jednoduchá dřevěná, podlahy cihelné a betonové, stropy klenbové. V objektu je situována maštal, a dvě místnosti tvořící příslušenství RD, v kterých jsou umístěny kotle ÚT v jedné na zemní plyn v druhé na tuhá paliva.

Ve dvorní části se nachází vedlejší stavba z kamenným obvodovým zdivem, sedlovou střechou krytou plechovými šablonami, hlíněnou podlahou. Omítky a strop chybí. Na ní navazuje bývalý průjezd s hlíněnou podlahou, dřevěnými vraty, sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

Na tyto objekty navazuje tzv. výminek. Jde o přízemní objekt, nepodsklepený se sedlovou střechou bez využití podkroví. Půdorysně ve tvaru velkého písmene T. Na této stavbě byla zahájena rekonstrukce předpokládající využití podkroví, nedokončena. Sedlová střecha je krytá gumovými šablonami, klempířské prvky provedeny z pozinkovaného plechu. Okna z uliční části dřevěná, kastlová z dvorní části jednoduchá, dřevěná. Zdivo částečně cihelné, vyzdívané na tl. 45 cm, v podkroví z Ytongu. Při vstupu do tohoto objektu se vejde do zádveří. Z něho je vstup na splachovací WC. Přímý vstup do chodbičky s dřevěným schodištěm bez podstupnic do půdního prostoru. Z chodbičky jsou dále vstupy do spíže a do obytné místnosti s textilním povrchem podlahy, kamny na tuhá paliva. Z chodbičky přímo je vstup do kuchyně s původními kuchyňskými kachlovými kamny. Z kuchyně je vstup do rozestavěné koupelny s umyvadlem, sprchovým koutem, keramickou dlažbou a obkladem stěn.

Na tento objekt navazuje spojovací objekt vytvářející zastavěnou linii jednotlivých staveb. Tento objekt je nepravidelného lichoběžníkového půdorysu s možností využití pro skladovací účely. Navazuje na objekt stodoly I, jejich stavební a konstrukční provedení je stejné.

Vjezd do souboru staveb je z místní komunikace par.č. 148 navazující na státní silnici spojující obec Hradec nad Moravicí s obcí Melč. Stodola č I je tvořena průjezdem do dvorní části. Je provedena z kamenného zdiva na kamenných základech. Obvodové zdivo je tvořeno kamennými sloupky s kamennou vyzdívkou obvodového zdiva. Stropy chybí, střecha valbová krytá betonovou taškou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu částečně chybí. Vnitřní omítky jsou provedeny částečně, hrubé vápenné. Vrata jsou dřevěná, podlahy převážně hliněné, částečně betonové.

Na objekt stodoly č. I navazuje stodola č. II které spolu půdorysně vytvářejí velké písmene L. Stodola č. II navazuje v pravém úhlu a je stejného provedení.

Stavebně technický stav všech objektů vyžaduje provedení jejich rekonstrukce včetně některých konstrukčních prvků.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let

## 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: 60 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (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: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

$$I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,630}$$

Index vybavení

i=1

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

## C. CENA OBVYKLÁ

### Použití metody ocenění - zdůvodnění :

Cenu obvyklou definuje ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, nebo obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy zvláštní obliby.

K oceňování je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.

Při oceňování majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětné ověření opodstatněnosti uplatněných cenových faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržování tohoto principu musí být v souladu s právními předpisy.

Oceňování musí splňovat princip vnitřní konzistence, která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena.

V případě, že nelze obvyklou cenu zjistit na základě skutečně dosažených sjednaných cen na trhu (tato metoda se používá prioritně), postupuje se v dalším kroku tzv. **porovnávací metodou**, pomocí zvolených kritérií z nabídek realitních kanceláří a z cen minimálně 5 obdobných prodávaných nebo nabízených nemovitostí za období max. 6 měsíců před dobou ocenění.

Vzhledem k tomu, že znalec nezjistil žádný realizovaný prodej stejného nebo obdobného majetku, zvolil v druhém kroku použití metody porovnávací vyhledáním porovnatelného souboru nemovitostí z nabídek realitních kanceláří za pomoci zvolených kritérií, které majetek dostatečně charakterizují.



## **Základní kritéria pro oceňování staveb :**

- účel užití
- poloha v obci vzhledem k účelu užití
- stavebně technický stav
- materiálová charakteristika
- vybavenost
- velikost
- komerční využití

## **Míra shody :**

Podle míry shody při hodnocení základních kritérií porovnávaných nemovitostí jsou přiřazeny váhy k jednotlivým nabídkám, s tímto rozložením vah :

0-10 bodů = váha 1,                    11-17 bodů = váha 2,                    18-21 bodů = váha 3

## **POROVNÁVACÍ HODNOTA**

Při zjišťování obvyklé ceny nemovitého majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou personálně ani ekonomicky propojeny, popřípadě nelze-li takovéto údaje získat, z obdobných nemovitostí připravených k prodeji.

Rozsah zkoumaného majetku se řídí charakterem majetku. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu.

Časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny za účelem zjištění obvyklé ceny nesmí být vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, delší než předchozích 6 měsíců.

Převod, pronájem nebo nabídka obdobného majetku se zjistí metodou porovnávací. Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které dostatečně daný majetek charakterizují. Obecně platí, je-li více informací o převezech či pronájmu, stačí méně kritérií, je-li méně informací, použije se více kritérií. K naplnění definice obvyklé ceny nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovitosti ve vztahu k výši ceny.

Pro porovnání byly vybrány nabídky prodeje z nabídek realitních kanceláří :

1. Prodej rodinného domu, Skřípov, okres Opava
2. Prodej rodinného domu, Nábřeží, Budišov nad Budišovkou
3. Prodej rodinného domu, Těškovice, okres Opava
4. Prodej rodinného domu, Kružberk, okres Opava
5. Prodej rodinného domu, Bělá, okres Opava
6. Prodej rodinného domu, Sosnová, okres Opava

V místní části Žimrovice nebyl v době ocenění v nabídce realitních kanceláří žádný porovnatelný objekt rodinného domu ani obdobný majetek, proto znalec vyhledal obdobné majetky v rámci okresu Opava.

Ostatní objekty, nacházející se na LV č. 501 v k.ú Žimrovice jsou objekty v minulosti užívány pro potřeby bývalé zemědělské usedlosti (pro zemědělské účely). V současné době jsou užívány pro skladování, proto znalec při jejich ocenění vycházel ze skutečného stavu užívání, pro skladování. V rámci okresu Opava nebyl nalezen žádný stejný nebo obdobný majetek v nabídkách realitních kanceláří, proto znalec vyhledal obdobné majetku v regionu Moravskoslezského kraje

1. Prodej skladového prostoru, Bílovec-Lubojaty, okres Nový Jičín
2. Prodej skladového prostoru, Studénka, okres Nový Jičín
3. Prodej skladového prostoru, Nádražní, Paskov, okres Frýdek - Místek
4. Prodej skladového prostoru, Bílovec, okres Nový Jičín
5. Prodej skladového prostoru, Krnov – Pod Bezdušovým vrchem, okres Bruntál
6. Prodej skladového prostoru, Paskov, okres Frýdek - Místek

## VÝPOČET UŽITNÉ PLOCHY - NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV Č 501, k.ú. Žimrovice

### 1. RODINNÝ DŮM

zádveří	02,46 m2
předsíň	03,50 m2
pokoj	21,63 m2
pokoj	13,26 m2
kuchyň	11,86 m2
spíž	05,27 m2
předsíň	03,84 m2
koupelna	03,98 m2
pokoj	10,95 m2
WC	03,15 m2
<b>celkem</b>	<b>79,90 m2</b>

### 2. ZEMĚDĚLSKÁ ČÁST

místnost	29,37 m2
maštal	16,12 m2
místnost	15,28 m2
místnost	10,85 m2
<b>celkem</b>	<b>71,62 m2</b>

### 3. STODOLA I

užitná plocha	<b>91,84 m2</b>
---------------	-----------------

### 4. STODOLA II

užitná plocha	<b>142,10 m2</b>
---------------	------------------

### 5. SPOJOVACÍ KRČEK

užitná plocha	<b>21,43 m2</b>
---------------	-----------------

### 6. VYMÍNEK

zádveří	11,07 m2
WC	00,96 m2
chodba	06,76 m2
spíž	02,22 m2
pokoj	18,77 m2
kuchyň	13,05 m2
koupelna	04,73 m2
<b>celkem</b>	<b>57,56 m2</b>

**7. BÝVALÝ PRŮJEZD**

užitná plocha

**18,60 m<sup>2</sup>**

**8. VEDLEJŠÍ STAVBA**

užitná plocha

**19,50 m<sup>2</sup>**

## **D. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu nemovitostí, zapsaných na listu vlastnictví č. 501 pro okres Opava, obec Hradec nad Moravicí, katastrální území Žimrovice.

Znalec ocenil předmětnou nemovitost cenou v místě a čase obvyklou. Vzhledem k tomu, že se znalci nepodařilo zjistit realizované prodeje stejných nebo obdobných nemovitostí, přistoupil v druhém kroku k ocenění při použití porovnávací metody stejných nebo obdobných nemovitostí z nabídek realitních kanceláří.

Na základě analýzy trhu v rozsahu možných a dostupných informací, provedených propočtů, dospěl jsem k ceně v místě a čase obvyklé :

### **Cena rodinného domu č.p. 20**

**256 000,- Kč**

### **Cena výminku**

**185 000,- Kč**

### **Cena ostatních staveb sloužících pro skladové účely**

**(zemědělské části, stodoly I, stodoly II, spojovacího objektu, bývalého průjezdu a vedlejší stavby)**

**377 000,- Kč**

## **VÝSLEDNÁ ZŮSTATKOVÁ CENA NEMOVITOSTÍ**

**818 000,- Kč**

slovy : osmsetsoňácttisíc Kč

V Krnově 16.4.2017

Ing. Dalibor Vojkovský  
Seifertova 16  
794 01 Krnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6.

## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č.j.Spr.4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady(nemovitosti)

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 09/2017 znaleckého deníku.



9  
76

STODOLA II  
④

STODOLA I  
③

155  
⑤

⑥

NEJEDL.  
②

POD.  
DŮM  
①

⑦

⑧

STODOLNĚCÍ  
OBJEKT

VYMĚNEK

370ALÝ  
PRŮVOD

VEDLEŠÍ  
STAVBA

814

150

:301

2 4 6 8 10 m

© ČÚZK