

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo 1570/2017

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>spoluvlastnický podíl o velikosti ideální 2302/10000 na nemovité věci - pozemku parc.č. St. 131, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 10 včetně příslušenství, zapsaný na LV č. 148 v katastrálním území Hošťálkovy, obec Hošťálkovy, okres Bruntál na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov.</b>
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Hošťálkovy, k.ú. Hošťálkovy
Adresa nemovité věci:	Hošťálkovy 10, 794 01 Hošťálkovy
Vlastník stavby:	Zdeňka Motyčková, č. p. 10, 794 01 Hošťálkovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2302 / 10000
Vlastník pozemku:	Zdeňka Motyčková, č. p. 10, 794 01 Hošťálkovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2302 / 10000

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>Insolvenční správce, RČ/IČO: 66243483, Mgr. Magdalena Gebauerová</b>
Adresa objednavatele:	Dolní náměstí 117/3, 74601 Opava-město

<b>ZHOTOVITEL :</b>	<b>Ing. Marcel Grygar</b>
Adresa zhotovitele:	Na Svobodě 109/11, 747 94 Dobroslavice

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	---



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>450 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Stav ke dni : 16. 10. 2017 Datum místního šetření: 16.10.2017  
Za přítomnosti: dcery paní Motyčkové  
Počet stran: 19 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 1

V Dobroslavicích, dne 22.10.2017

Ing. Marcel Grygar

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 2302/10000 na nemovité věci - pozemku parc.č. St. 131, jehož součástí je stavba bytového domu č.p. 10 včetně příslušenství, zapsaného na LV č. 148 v katastrálním území Hošťálkovy, obec Hošťálkovy, okres Bruntál na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé hodnoty nemovité věci.

### Základní pojmy a metody ocenění

Odhad obvyklé ceny předmětu dražby - věci nemovitých:

Obvyklá cena je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., platného od 1.1.2014, kde je v § 2 tohoto zákona definována, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Definice obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb., ze dne 17.6.1997 o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb.

§ 2, Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba 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 prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní oblby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou

se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, uvádí ve svém § 492, lze – li vyjádřit hodnotu věci v penězích, je to její cena.

Cena věci se určí jako cena obvyklá, pokud není něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

I. metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

II. metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

III. metoda porovnávací (tržní, srovnávací)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných věcí nemovitých. S věcmi nemovitými tohoto typu se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných věcí nemovitých lze zjistit a vyhodnotit.

Pro ocenění bude proto použito metody porovnávací.

Stanovení ceny věcí nemovitých metodou porovnávací:

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci věcí nemovitých. Nepředpokládá se, s ohledem na stávající trh s věcmi nemovitými a pohyb cen jednotlivých typů věcí nemovitých, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje jsou starší než 1 rok. Za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá (prodejní) cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné věci nemovité.

## Přehled podkladů

- LV č. 148 ze dne 10.10.2017 pro k.ú. Hošťálkovy,
- kopie katastrální mapy,
- skutečnosti zjištěné při místním šetření.

## Místopis

Hošťálkovy je obec v okrese Bruntál. Obec sousedí na severu s Městem Albrechticemi, na východě s Krnovem, na jihu s Branticemi a Krasovem a na západě s Holčovicemi a Karlovicemi. Od okresního města Bruntál je vzdálena 17 km a od krajského města Ostrava 58,5 km. Trvale zde žije asi 500 obyvatel. V obci je základní občanská vybavenost.

Dopravní spojení je zajištěno autobusovou dopravou.

Bytový dům je umístěn v blízkosti páteřní komunikace obce. Okolní zástavba je převážně obytná. Autobusová zastávka je vzdálena asi 50 m, centrum obce cca 750 m. Umístění ovlivňuje cenu obvyklou spíše negativně.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	159/1 Obec Hošťálkovy, č. p. 77, 79401 Hošťálkovy	

## Celkový popis

Bytový dům je podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a stavebně neupravené podkroví pod sedlovou střechou.

Celkově obsahuje čtyři bytové jednotky (dle sdělení majitelky jsou všechny bytové jednotky identické) a dvě garáže v suterénu domu. Stavba domu pochází zřejmě ze 70. let minulého století.

Oceňovaný spoluvlastnický podíl se váže k užívání bytové jednotky o velikosti 3+1, která je umístěna v přízemí domu.

Bytová jednotka dispozičně obsahuje tři pokoje, kuchyni, předsíň, sociální zařízení, komoru a balkon, v suterénu jsou umístěny sklepy. Každá bytová jednotka má vlastní kotel na tuhá paliva a bojler.

## **Silné stránky**

Kladně na cenu obvyklou působí existence balkonu a sklepa.

## **Slabé stránky**

Negativně ovlivňuje cenu obvyklou chybějící zateplení domu a vytápění kotlem na tuhá paliva.

## **RIZIKA**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
Komentář: Oceňované nemovité věci jsou umístěny v záplavové oblasti - zóna č. 2.

Zóna 1 – zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav

Zóna 2 – nízké nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. maximálního rozlivu)

Zóna 3 – střední nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. 50 leté vody)

Zóna 4 – vysoké nebezpečí vzniku záplav (odpovídá území tzv. 20 leté vody).

### **Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou**

### **Ostatní rizika: nejsou**

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## **OBSAH**

### **1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytový dům

### **2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemek St. 131

### **3. Porovnávací hodnota**

3.1. Bytová jednotka

## OCENĚNÍ

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytový dům

#### Věcná hodnota dle THU

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název			Zastavěná. plocha	Konstr. výška
celkový			210,00 m <sup>2</sup>	8,55 m
Výčet místností:				
WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>	
koupelna	2,65 m <sup>2</sup>	1,00	2,65 m <sup>2</sup>	
pokoj	12,00 m <sup>2</sup>	1,00	12,00 m <sup>2</sup>	
pokoj	13,45 m <sup>2</sup>	1,00	13,45 m <sup>2</sup>	
pokoj	22,35 m <sup>2</sup>	1,00	22,35 m <sup>2</sup>	
předsíň	7,30 m <sup>2</sup>	1,00	7,30 m <sup>2</sup>	
komora	2,50 m <sup>2</sup>	1,00	2,50 m <sup>2</sup>	
kuchyně	1,75 m <sup>2</sup>	1,00	1,75 m <sup>2</sup>	
balkon	1,75 m <sup>2</sup>	0,50	0,88 m <sup>2</sup>	
sklep	10,00 m <sup>2</sup>	0,50	5,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha celkem:			<b>68,88 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
celkový	(210,00)*(8,55+5,00/2)	=	2 320,50 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
celkový		2 320,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		2 320,50 m <sup>3</sup>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	panel
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov, střecha	sedlová
5. Krytiny střech	eternit
6. Klempířské konstrukce	pozink

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky a břizolit
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře	plné i prosklené
12. Vrata	dřevěná
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	parkety, PVC, koberec
15. Vytápění	kotel na tuhá paliva
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	litinové
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	vestavěné skříně
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	3 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	2 320,50 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	8 121 750 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	438 575	438 575	5,49
2. Svislé konstrukce	18,20	1 478 159	1 478 159	18,51
3. Stropy	8,40	682 227	682 227	8,55
4. Krov, střecha	4,90	397 966	397 966	4,98
5. Krytiny střech	2,30	186 800	186 800	2,34
6. Klempířské konstrukce	0,70	56 852	56 852	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	462 940	462 940	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	235 531	235 531	2,95
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	105 583	105 583	1,32
10. Schody	2,90	235 531	235 531	2,95
11. Dveře	3,30	268 018	268 018	3,36

12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	430 453	430 453	5,39
14. Povrchy podlah	3,00	243 653	243 653	3,05
15. Vytápění	4,80	389 844	389 844	4,88
16. Elektroinstalace	5,10	414 209	414 209	5,19
17. Bleskosvod	0,40	32 487	32 487	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	259 896	259 896	3,26
19. Vnitřní kanalizace	3,10	251 774	251 774	3,15
20. Vnitřní plynovod	0,40	32 487	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	2,20	178 679	178 679	2,24
22. Vybavení kuchyní	1,90	154 313	154 313	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	316 748	316 748	3,97
24. Výtahy	1,30	105 583	0	0,00
25. Ostatní	5,70	462 940	462 940	5,80
26. Instalační pref. jádra	3,70	300 505	300 505	3,76
Upravená reprodukční cena			7 983 680 Kč	
Množství			2 320,50 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 441 Kč/m <sup>3</sup>	

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	210
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	69
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	2 320,50
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 441
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 441
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 984 841
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	60,00
Vlastnický podíl	*	2 302 / 10 000
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>735 244</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek St. 131

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 131	210	400,00	84 000



<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>		84 000
spoluvlastnický podíl		
	* 2 302,00 / 10 000,00 =	19
		336,80
<b>Celková výměra pozemků</b>	<b>210</b>	<b>Hodnota pozemků celkem 19 337</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. Bytová jednotka

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	68,88 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 320,50 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	210,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>1</b>			
<b>Lokalita:</b>	Nádražní, Město Albrechtice			
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka v osobním vlastnictví je dispozičně řešena jako 3+1 o rozloze 68 m <sup>2</sup> s kompletním sociálním zázemím. Koupelna a WC je v původním prefabrikovaném umakartovém bytovém jádru.  Vytápění jednotky je ústřední s dálkovým zdrojem. Byt je v původním stavu před rekonstrukcí.			
<b>Užitná plocha:</b>	68,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce		0,90		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha - lepší		0,90		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>	Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - lepší;			
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
680 000	68,00	10 000	0,81	<b>8 100</b>



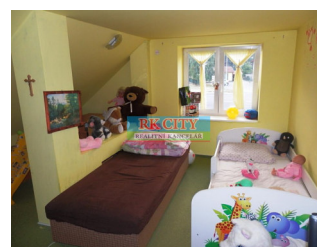
Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Osvobození, Město Albrechtice			
<b>Popis:</b>	Nabízíme Vám k prodeji zrekonstruovaný byt 3+1 v cihlové zástavbě, na ul. Osvobození, Město Albrechtice. V bytě je nová koupelna, částečně nová elektrina, nové plynové topení. K bytu patří také venkovní terasa a podíl na zahradě.			

**Užitná plocha:** 98,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - lepší; Celkový stav - lepší;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
799 000	98,00	8 153	0,73	<b>5 944</b>

**Název:** 3

**Lokalita:** Mánesova, Krnov - Pod Bezručovým vrchem

**Popis:** Prodej bytu 3+1 s přísl., 70 m<sup>2</sup>, 2. patro, v cihlové zástavě na Mánesově ul. v Krnově. Byt je v udržovaném stavu. Okna jsou původní, dřevěná (dvojitá). Orientace oken západ-východ, kuchyně a koupelna jsou po částečné rekonstrukci v roce 2011 (výměna vany i umyvadla, rozvody vody v plastu, zánovní kuchyňská linka), nově provedeno vytápění plynovým kotlem Baxi (+ohřev teplé vody). K bytu patří 2 sklepy o vel. 8 m<sup>2</sup> a 20 m<sup>2</sup>.

**Užitná plocha:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - lepší;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	
890 000	70,00	12 714	0,81	<b>10 298</b>

**Název:** 4

**Lokalita:** Krásné Loučky, Krnov - Krásné Loučky

**Popis:** Nabízíme exkluzivně byt v osobním vlastnictví o velikosti 3+1 s balkonem, který se nachází v I. nadzemním podlaží dvoupodlažního cihlového domu v klidné části města Krnov, Krásné Loučky, v domě o čtyřech bytových jednotkách. Byt je v dobrém stavu, slunný a prostorný, s orientací oken na

tří strany, podlahová plocha bytu činí 78 m<sup>2</sup>, podlahovou krytinou je plovoucí podlaha ve všech pokojích. V koupelně, na WC a v kuchyni jsou na stěnách nové keramické obklady. V kuchyni je zánovní kuchyňská linka se samostatným plynovým sporákem. Vytápění bytu je ústřední – vlastním kotlem na tuhá paliva, je zde dovedena elektřina, veřejný vodovod, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler, odpad je sveden do kanalizace.

**Užitná plocha:** 78,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - realitní inzerce; Poloha - lepší; Celkový stav - lepší;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
950 000	78,00	12 179	0,73	<b>8 878</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	5 944 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 305 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 298 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>6 533 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	68,88 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>449 993 Kč</b>

**REKAPITULACE OCENĚNÍ**

**1. Věcná hodnota staveb**

1.1. Bytový dům 735 244,20 Kč

**2. Hodnota pozemků**

2.1. Pozemek St. 131 19 300,- Kč

**3. Porovnávací hodnota**

3.1. Bytová jednotka 449 993,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>449 993 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>754 581 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	19 337 Kč

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

### Ostatní rizika

Na základě dostupných informací není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva ani jiná práva, která nejsou zanesena v KN a zásadním způsobem by ovlivňovala cenu obvyklou.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny v záplavové oblasti - zóna č. 2.

Zóna 1 – zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav

Zóna 2 – nízké nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. maximálního rozlivu)

Zóna 3 – střední nebezpečí výskytu záplav (odpovídá území tzv. 50 leté vody)

Zóna 4 – vysoké nebezpečí vzniku záplav (odpovídá území tzv. 20 leté vody).

### Obvyklá cena

**450 000 Kč**

slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

### Závěr

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými nemovitými věcmi v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných bytových jednotkách. V Hošťálkových a okolí jsou obdobné nemovité věci prodávány v ceně mezi 5.000,- a 10.000,- Kč za 1 m<sup>2</sup> započítatelné plochy, a to v závislosti na velikosti, stavu a vybavení bytu, jeho situování v bytovém domě a umístění bytového domu v rámci lokality.

Uvedená porovnávací hodnota ve výši 450.000,- Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 6.533,- Kč za 1 m<sup>2</sup> započítatelné plochy bytu (tj. 68,88 m<sup>2</sup>), což potvrzují ceny v databázi znalce a ceny v současné době nabízených nemovitostí.

V Dobroslavicích 22.10.2017

Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1570/2017 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 148	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 10.10.2017 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 22ins20782017 pro Magdalena Gebauerová,  
 Mgr.

Okres: CZ0801 Bruntál

Obec: 597392 Hošťálkovy

Kat.území: 646091 Hošťálkovy

List vlastnictví: 148

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Harabin Ondrej, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy	500802/302	2698/10000
Kvasnicová Barbora, Nerudova 113/6, 79395 Město Albrechtice	886107/5366	897/20000
Kvasnicová Lada, Chářovská 878/117a, Pod Cvilinem, 79401 Krnov	835216/4887	897/20000
Kvasnicová Ludmila, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy	646113/0049	2691/20000
Kvasnicová Milena, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy	865707/5361	897/20000
Motyčková Zdeňka, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy	605112/0768	2302/10000
Řaptůch David, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy	730208/5428	2309/10000

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 131	210	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hošťálkovy, č.p. 10, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 131				

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o Kupní smlouva V11 655/1998 právní účinky vkladu ke dni 23.6.1998.

POLVZ:31/1998

Z-4500031/1998-831

Pro: Řaptůch David, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy

RČ/IČO: 730208/5428

o Smlouva darovací č. NZ-27/2011 ze dne 09.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.03.2011.

V-407/2011-831

Pro: Harabin Ondrej, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy

RČ/IČO: 500802/302

o Prohlášení o zániku SJM a vzniku podílového spoluvlastnictví ze dne 11.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 11.04.2014. Zápis proveden dne 06.05.2014.

V-918/2014-831

Pro: Kvasnicová Ludmila, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy

RČ/IČO: 646113/0049

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Bruntále 22 D-59/2014 -205 ze dne 22.09.2015. Právní moc ke dni 10.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 04.11.2015. Zápis proveden dne 12.11.2015.

V-3513/2015-831

Pro: Kvasnicová Lada, Chářovská 878/117a, Pod Cvilinem, 79401 Krnov

RČ/IČO: 835216/4887

Kvasnicová Milena, č.p. 10, 79401 Hošťálkovy

865707/5361

Kvasnicová Barbora, Nerudova 113/6, 79395 Město Albrechtice

886107/5366

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.*



