

Odhad tržní hodnoty č. 828-035/2019



Objednatel posudku:

Advokát
Mgr. Ing. Vladimír Doležel
Zámečnická 59/1
602 00 Brno
ze dne: 17.7.2019

Účel posudku:

insolvenční řízení

Podle stavu ke dni 21. 8. 2019 posudek vypracoval:



Ing. Bohdan Suchanek
Frýdecká 1350/52
737 01 Český Těšín
mobil: 728 135 767
e-mail: bohdans@volny.cz

Posudek obsahuje 50 stran včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Českém Těšíně, 2. 9. 2019

Výtisk č. 3

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zpracování znaleckého posudku o ceně obecné ideální 1/4 nemovité věci pozemků parc. č. St.148, jehož součástí je rodinný dům čp. 131, parc.č. 344/6, 344/7, 344/9, 359/3, 359/4, 361/1 a 364/2, vše včetně příslušenství zapsané ke dni ocenění na listu vlastnictví č. 192, a o obecné ceně nemovité věci pozemků parc.č. 359/5 a 360/2 ve výhradním vlastnictví, zapsané na listu vlastnictví č. 1182, oba vedené k datu ocenění na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec pro obec Nýdek a katastrální území Nýdek, okres Frýdek-Místek, pro potřebu insolvenčního řízení.

2. Použitá metodika

Úkolem znalce je provést ocenění nemovité věci cenou obvyklou (obecnou, tržní) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, podle níž je obvyklá cena chápána jako cena, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu. Pokud je obvyklá cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který je závazný pro úřední ocenění cenou zjištěnou pro dané tímto zákonem specifikované případy, je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísné prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními pomery se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Pro stanovení **obecné** (obvyklé, tržní) **ceny** nemovité věci v daném místě a čase, nelze vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. Cena zjištěná podle cenových předpisů má při stanovení obecné ceny jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Účastníci smlouvy nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu, neboť obecně platí zásada smluvní volnosti. Stanovená cena obecná vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovité věci, a aby byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, výnosovou a nákladovou.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika:

1. Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového, většinou zjištěním

výchozí ceny vypočtené z reprodukční hodnoty podle tzv. technicko-hospodářských ukazatelů (THU) jednotkovými cenami za 1 m³ obestavěného prostoru, snížené o opotřebení nebo o jiné znehodnocení. Databáze základních jednotkových cen většiny staveb podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., nyní v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 188/2019 Sb.) umožnuje poměrně věrohodně a kontrolovaně zohlednit vybavení, rozsah dokončení a opotřebení staveb, a jako věcnou (časovou) cenu použít cenu stanovenou podle oceňovací vyhlášky bez koeficientů polohy a trhu.

2. Porovnávací metoda analyzuje tržní ceny, které byly v posledním období zaplaceny nebo nabízeny za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trhu existujících srovnatelných majetků.
3. Výnosová metoda analyzuje obvyklou cenu, na základě budoucích výnosů z vlastnictví. K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a/nebo kapitalizací výnosů odpovídající kapitalizační mírou.
4. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností.

3. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům vč. pozemků a zemědělské pozemky
Adresa nemovitosti: Nýdek, čp.131, 739 95

Kód katastrálního území:	708186
Název katastrálního území:	Nýdek
Kód obce:	507091
Název obce:	Nýdek
Počet obyvatel obce:	2074
Datum stanovení počtu obyvatel:	2018
Název okresu:	Frydek-Místek
Název kraje:	Moravskoslezský
Poloha v obci:	Rozptýlená zástavba v okolí centrum obce

4. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21. 8. 2019 za přítomnosti spolumajitele p. Brance Miroslava a jeho manželky Zdeňky, kteří společně poskytli další údaje potřebné pro zpracování posudku a prohlásili, že podané informace jsou pravdivé a že nezamlčeli ničeho, co by mělo vliv na zpracování posudku.

5. Podklady pro vypracování posudku

Podklady dodané objednatelem:

- Informace z KN, LV č. 192 vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec dne 9. 4. 2019 pro obec a katastrální území Nýdek, okres Frydek-Místek.
- Informace z KN, LV č. 1182 vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec dne 9. 4. 2019 pro obec a katastrální území Nýdek, okres Frydek-Místek.
- Jiné informace, než zjištěné v průběhu místního šetření nebyly předloženy.

Podklady dodané znalcem:

- Informace o pozemcích z hlediska platné ÚPD pro obec Nýdek a katastrální území Nýdek, zjištěné na mapovém portálu obce (<http://www.nydek.cz>).

- Grafický výstup z digitální katastrální mapy, obce Nýdek a katastrálního území Nýdek, dostupný na portálu <http://m.nahlizenidokn.cuzk.cz/>.
- Informace o cenách srovnávaných nemovitostí z vlastní znalecké databáze, internetové inzerce RK, dražební internetových stránek a databáze MoniT, monitoringu nabídkových cen realitních kanceláří spol. Diotima, s.r.o.
- Informace zjištěné na místě a výsledky místního šetření předmětné nemovité věci.
- Fotodokumentace pořízená při prohlídce.
- Mapa okolí

6. Použité předpisy a literatura

- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku,
- Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb.,
- Ing. Zazvonil Z., Odhad hodnoty pozemků, Nakladatelství Oeconomica, 2007
- Albert Bradáč a kol., Věcná břemena od A do Z, Nakladatelství LINDE Praha, 4. vydání 2009, 364 s.
- Ing. Zazvonil Z., Odhad hodnoty nemovitosti, Nakladatelství EKOPRESS 2012
- Ing. Ort P., Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Nakladatelství Leges, 2013
- Znalecké standardy profesního oboru stavebnictví a nemovitostí, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s., 2013.
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol, Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Nakladatelství CERN, 2016.
- Ort, P., Ortová Šeflová, O.: Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017, 144 s.
- Odborné články časopisu „Znalec“, vydávaný Komorou soudních znalců ČR
- Odborné články časopisu „Soudní inženýrství“, vydávaný Ústavem soudního inženýrství VUT Brno.

7. Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 192, katastrální území Nýdek, obec Nýdek, okres Frýdek-Místek:

5/8 Branc Miroslav, bytem Nýdek č p. 131, 73995 Nýdek

1/4 Brancová Jarmila, bytem Jablunkovská 287, Lyžbice, 73961 Třinec

1/8 Cienciala Ondřej, bytem Sosnová 357, Dolní Líštná, 73961 Třinec

LV č. 1182, katastrální území Nýdek, obec Nýdek, okres Frýdek-Místek:

1/1 Brancová Jarmila, bytem Jablunkovská 287, Lyžbice, 73961 Třinec

8. Dokumentace a skutečnost

Podle skutečnosti zjištěné na místě i podle podkladů poskytnutých zadavatelem posudku je hlavní činnosti objektu rodinné bydlení. Oceňovaný podíl je menší než 1/2 a to je právní překážka, která brání bráni pronájmu jednotlivých prostor budovy za místně obvyklé tržní nájemné. Jednotlivé části majetku budou podrobně popsány a specifikovány v dalších oddílech znaleckého posudku. Nemovitost je tak užívána v souladu s právním rádem. Ke zpracování znaleckého posudku o ocenění cenou obvyklou (obecnou, tržní) výše uvedených nemovitých věcí mi nebyla předložena jiná dokumentace než citovaná. Při zpracování posudku vycházím z výše uvedených podkladů a zjištěných skutečností při osobní prohlídce majetku, přičemž jsem vzal v úvahu následující faktory:

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku
- Velikost, technický stav a využitelnost stávajících budov, staveb a venkovních úprav

- Nejvyšší a nejlepší využití majetku
 - Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
 - Náklady na pořízení majetku jako nového snížené o jeho opotřebení, které je způsobeno technickými, ekonomickými, morálními, právními nebo jinými vlivy.
 - Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě
 - Očekávaný čistý výnos z pronájmu majetku a jeho kapitalizaci pro stanovení hodnoty majetku.
- Předmětem ocenění je pouze budova, stavby a pozemky. Jakýkoliv jiný majetek, jako je vnitřní zařízení, technologie nesouvisející s budovami a stavbami apod., byl z ocenění vyloučen.

9. Celkový popis nemovitosti

Popis a účel:

LV 192:

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům (RD) čp. 131, situovaný v okolí centrum obce Nýdek, v nesouvisle zastavěném území rodinnými domy, zemědělskými usedlostmi, s doplňkovou zástavbou novostaveb rekreačních chat a RD, v blízkosti místního potoka Střelmá. Jedná se o třípodlažní zcela podsklepenou zděnou budovu RD, kde 3. NP je v podkroví pod pultovou střechou s lodžií. Dům je postaven na mírně svažitém severně orientovaném pozemku na pravém břehu, meandru potoka Střelmá, který jej odděluje od příjezdové komunikace na levém břehu, která je rovněž příjezdovou komunikací k nemovitosti. Příjezd z této komunikace je veden přes lávku na pozemku s potokem v majetku spol. lesy ČR, a.s. a po lesním pozemku parc. č. 507/1 v majetku ostatních spoluвлastníку předmětné nemovité věci a z 1/4 cizí osoby, která nabyla tento podíl v roce 2016 od manžela dlužnice, bez zápisu práva chůze a jízdy. RD z roku 1971 je postaven v místě původního RD, jehož rozdílný půdorys zastavěné plochy je nadále veden v KN. Zahradu v jednotném funkčním celku s RD tvoří pozemky parc. č. 344/6 a 344/7 na jižní a západní straně RD nad potokem Střelmá. Dům je napojen na některé dostupné v místě inženýrské sítě, jedná se o rozvod el. energie nn a rozvod zemního plynu. Nemovitost nemá možnost napojení na splaškovou kanalizaci v obci. Zdroj pitné vody je ze studánky s rezervoárem na pozemku parc. č. 344/9, který je pro potřeby dvou domácností v RD nedostačující.

Předmětem ocenění je, kromě výše uvedeného RD čp. 131 se zahradou, pozemek orné půdy parc. č. 364/2, a pozemek ostatní plochy parc. č. 344/9 s lesním porostem, oba tyto pozemky nemají z hlediska oceňovaného podílu zvlášť zajištěn příjezd. Pro pozemek parc. č. 364/2 je jediný možný příjezd z místní obslužné komunikace na pozemku parc. č. 2627/1 přes cizí pozemek parc. č. 364/1 a k pozemku parc. č. 344/9 je možný příjezd z pozemku parc. č. 344/3.

K oceňovaným pozemkům v podílu 1/4 na LV 192 patří také převážně zemědělské pozemky parc. č. 361/1, 359/3 a 359/4, které mají zajištěn příjezd z místní komunikace na pozemku parc. č. 2627/1 přes pozemek parc. č. 360/2 zřízeným právem chůze a jízdy.

LV 1182:

Oceňovanou nemovitostí na tomto LV je výhradní vlastnictví dvou zemědělských pozemků parc. č. 359/5 a 360/2, které mají zajištěn příjezd z místní komunikace na pozemku parc. č. 2627/1 přes pozemek parc. č. 359/4 zřízeným právem chůze a jízdy.

Mimo oblasti s trvalým nebo náletovým porostem jsou zemědělské pozemky využívány ke sběru sena za sjednané pachtovné.

Příslušenství:

Přípojka el. en. nn, přípojka plynu s plechovým vodoměrným pilířem, přípojka pitné vody z vlastní

studánky s rezervoárem, žumpa, předsunuté schodiště u vchodu do budovy domu, zpevněné plochy přístupu ke schodišti, jiné venkovní úpravy chybí.

V zahradě u RD jsou jen přestárlé ovocné stromy nebo náletová a doprovodná zeleň blízkého potoka. Vedlejší stavby chybí.

Místopis:

Oceňované nemovité věci se nachází v blízkosti centra samostatné obce Nýdek u místní komunikace vedené podél potoka Střelmá. Z hlediska dopravy je nemovitost RD vzdálená cca 750 m od centra obce a 6,8 km od rychlostní komunikaci č.11/E75, odkud má velmi dobrou dostupnost dálnice D48 a tedy do větších okolních měst.

Obec Nýdek s počtem obyvatel 2074 dle Malého lexikonu obcí ČR v platném znění ke dni ocenění je ve správním obvodu Třince - obce s rozšířenou působností a pověřeného úřadu Moravskoslezského kraje. Nýdek je typickou podhorskou obcí, nejvyšším bodem je hora Velká Čantoryje – 995 m n. m a s rozlohou 2820 ha se řadí mezi největší obce okresu Frýdek-Místek. Sousedními obcemi na české straně jsou Vendryň, Bystřice, Hrádek a Návsí, na polské straně je to Wisla a Ustroň. Na území obce se nachází zvláště chráněné území – národní přírodní rezervace Čantoryje o výměře 40 ha. Obec je členem mikroregionu Bystřice-Nýdek a dále je členem Sdružení obcí Jablunkovska. V obci je podprůměrně zastoupená občanská vybavenost, je zde škola 1. stupně, prodejny se základními potřebami, sportovní využití je průměrné. Obec nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

Infrastruktura:

Z územního hlediska jsou předmětné nemovité věci situovány v převážně urbanizovaném území širším centru obce, které je charakteristické rozptýlenou venkovskou zástavbu individuálními rodinnými domy a rekreačními chatami dle urbanistické regulace podél komunikace směřující z centra obce podél potoka Střelmá do doliny v úpatí kopců Malý a Velký Sošov na hranici s Polskem. Pozemky parc. č. St. 148, 344/6, 344/7, 364/2 jsou vedené v územní plánovací dokumentaci obce Nýdek (ÚPD) jako individuální obytné plochy. Příjezd k nemovitosti je cca 750 m z centra nebo 250 m z opačného směru od autobusové zastávky „Nýdek, Střelmá, hájenka“. Od komunikace je přístup 80 m po nezpevněném povrchu a po látce přes výše uvedený potok Střelmá. Terén kolem RD je mírně svažitý. Z dostupných inženýrských sítí v místě, kterými jsou rozvod el. energie, pitné vody a zemní plyn, je RD napojen jen na elektro a zemní plyn. Na kanalizaci v obci dům nemá možnost napojení.

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

Na nemovité věci neváznou žádné právní povinnosti jako věcná břemena, zástavní práva, nesplacené úvěry nebo jejich zbytky či nařízené exekuce nebo jakákoliv jiná zatížení či omezení vlastnického práva.

10. Obsah posudku

Oddíl 1

- a) Objekty
 - 1) Rodinný dům čp. 131
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 192
- c) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 2

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 192
 - b) Ocenění porovnávací metodou

Oddíl 3

- a) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 192
 - 2) Pozemky na LV číslo 1182

Oddíl 4

- a) Objekty
 - 1) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 192

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluвлastnictví (mimo spoluвл. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Oddíl 1

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	I. Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,08
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,780$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Rodinný dům čp. 131

Dispoziční uspořádání:

Hlavní vstup do domu je orientován z J-V strany po zastřešeném předsunutém schodišti do mezipodesty schodiště do sklepa schodišťové chodby. Zde je kromě výstupního schodiště do 2. NP vstup do bytu v 1. NP, WC a komora. Bytová jednotka v 1. NP se skládá z centrální chodby, odkud jsou vstupy do koupelny, kuchyně a dvou pokojů, třetí pokoj a spíž jsou přístupné z kuchyně. Bytová jednotka ve 2.NP má stejné usporádání. Ve NP je půdní prostor pod pultovou střechou a lodžie. Dům je navržen jako rodinný, obsahuje dvě bytové jednotky 3+1.

1.PP - výčet místností	plocha
chodba, sklepy, vestavěná garáž,	90,00 m ²
Součet ploch za podlaží	90,00 m²

1.NP - výčet místností	plocha
schodišťová chodba	13,62 m ²
WC	1,55 m ²
komora	2,00 m ²
centrální chodba	6,05 m ²
pokoj	15,78 m ²
pokoj	27,10 m ²
pokoj	14,15 m ²
kuchyň	11,60 m ²
spíž	1,47 m ²
koupelna	3,31 m ²
Součet ploch za podlaží	96,63 m²

2. NP - výčet místností (stejný jako v 1.NP)	plocha
Součet ploch za podlaží	83,01 m²

3. NP - výčet místností	plocha
půda	73,50 m ²
lodžie	11,76 m ²
Součet ploch za podlaží	85,26 m²

Zastavěná plocha:	121,0 m ²
Celková užitná plocha:	354,9 m ²
Celková obytná plocha:	179,6 m ²

Celková započitatelná plocha: 267,0 m²

Popis konstrukcí a vybavení:

Základy betonové pásy s vodorovnou hydroizolací, obvodové zdivo cihelné nebo tvárnícové tl. 45 cm, zdivo schodišťové chodby a podkroví jen 30 cm, stropy železobetonové s rovným podhledem, střecha pultová jednovrstvá, střešní krytina ocelový pozinkovaný plech, odvodnění do okapového žlábku, klempířské konstrukce včetně parapetů jsou z pozinkovaného ocelového plechu, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, vnější skrábaný břízolit, vnitřní keramické obklady standardní v koupelně vč. vany, WC a částečně v kuchyni, vnější obklady chybí, schody monolitické železobetonové bez zábradlí, dveře jsou náplňové plné i prosklené, okna dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností jsou prkenné, ostatní keramické nebo betonové, vytápění centrální s kotlem na plyn, radiátory plechové, elektroinstalace je světelná i motorová s pojistkovými automaty, rozvod vody studené i teplé v potrubí z pozinkovaných ocelových trubek, zdroj TÜV el. bojler jen pro 2. NP, instalací plynu je rozvod zemního plynu, kanalizace je od všech zařizovacích předmětu do žumpy, v kuchyních plynový sporák s el. troubou, vnitřním vybavením jsou plechové vany, umývadla, WC splachovací, ostatní chybí

Stáří a opotřebení:

Předmětný rodinný dům je v původním méně udržovaném stavu z roku 1971, kdy byl stavebně dokončen a předán do trvalého užívání. Stáří domu dle doložené dokumentace je 48 let.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 192

Jedná se o ocenění pozemků u RD čp 131 v k.ú. a obci Nýdek, parc. č. St.148 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 195 m², který je zastavěn RD, pozemku zahrady parc. č. 344/6, výměra 483 m² a pozemku ostatní plochy 344/7, výměra 421 m² ve funkčním celku se stavebním pozemkem a RD. Pozemky mají možnost napojení na rozvod el. energie nn, pitné vody a zemní plyn. Pozemky jsou svažité, s neudržovanými trvalými porosty, oceňovaný podíl ve výši 1/4 nemá zajištěn příjezd, kromě vlivu ochranného pásma lesa nemají žádná další omezení užívání.

Oddíl 2

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	II. Obchodní centra	-0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	III. Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	0,01
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00

7 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,08
Index polohy: $I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = 0,276$		

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 192

Jedná se o ocenění pozemku orné půdy parc. č. 364/2, výměra 432 m², která netvoří funkční celek jako zahradu u RD. Dle ÚPD se nachází v zastavěném území individuálního bydlení v rodinných domech, Pozemek nemá možnost napojení na žádné rozvody inženýrských sítí v obci. Pozemek je svažitý J-Z směrem. Na pozemku jsou přestárlé ovocné stromy a náletový porost z okolní zeleně. Kromě ochranného pásma lesa nemají žádná omezení užívání. Jeho přípustné využití je k rekreačním účelům.

Oddíl 3

Popisy objektů

a) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 192

Oceňovanými pozemky jsou převážně zemědělské pozemky, parc. č. 359/3 orná půda, výměra 2 574 m², parc. č. 359/4, trvalý trávní porost, výměra 435 m², a pozemek ostatní plochy - neplodné půdy parc. č. 361/1, výměra 245 m², veden v ÚPD jako zeleň přírodního charakteru. Pozemky jsou svažité J-Z směrem. Příjezd je zajištěn z komunikace na pozemku parc. č. 2627/1 přes pozemek parc. č. 360/2 zapsaným věcným břemenem chůze a jízdy.

2) Pozemky na LV číslo 1182

Předmětem ocenění jsou dva zemědělské pozemky ve výhradním vlastnictví, parc. č. 359/5 orná půda, výměra 2 179 m² a parc. č. 359/4, trvalý trávní porost, výměra 254 m². Pozemky jsou svažité J-Z směrem. Příjezd je zajištěn z komunikace na pozemku parc. č. 2627/1 přes pozemek parc. č. 359/4 zapsaným věcným břemenem pro chůzi a jízdu.

Oddíl 4

Popisy objektů

a) Objekty

1) Trvalé porosty

Nezařízený lesní porost na pozemku parc. č. 344/9 na nelesním pozemku, výměra 1 046 m², zakmenění 0,9, zastoupení dřevin: smrk 70 %, bonita 24, obmytí 100 let, stáří 40 r.; olše lepkavá 5

%, bonita 26, obmytí 60 let, stáří 20 r.; bříza 50 %, bonita 24, obmytí 60 let, stáří 80 r.; dub 2 %, bonita 20, obmytí 120 let, stáří 40 r., lípa srdčitá 3 %, bonita 22, obmytí 100 let, stáří 80 r.

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 192

Oceňovanou nemovitostí je pozemky ostatní plochy - neplodné půdy s lesním porostem parc. č. 344/9, výměra 1 046 m². Pozemek se nachází mimo chráněné území v nadmořské výšce 430-445 m n.m, je převážně svažitý nad 15%, na jeho území se nachází studánka s rezervoárem pro napájení RD č.p. 131 pitnou vodou.

Ocenění

Oddíl 1

a) Objekty

a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

a.1.1) Rodinný dům čp. 131 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: s plochou střechou

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Pohovový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 1121 Budovy dvoubytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,250

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
1.PP	2,47 m	$9,96 \times 9,96 + 2,58 \times 7,69$	=	119,04 m ²
1. NP	2,60 m	$10,06 \times 10,06 + 2,58 \times 7,69$	=	121,04 m ²
2. NP	2,70 m	$10,06 \times 10,06 + 2,58 \times 7,69$	=	121,04 m ²
Půda s lodžií	2,05 m	$10,06 \times 10,06 + 2,58 \times 7,69$	=	121,04 m ²
Součet:	9,82 m			482,16 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.PP	$2,47 \times (9,96 \times 9,96 + 2,58 \times 7,69)$	=	294,03 m ³
1. NP	$2,60 \times (10,06 \times 10,06 + 2,58 \times 7,69)$	=	314,71 m ³
2. NP	$2,70 \times (10,06 \times 10,06 + 2,58 \times 7,69)$	=	326,82 m ³
Půda s lodžií	$2,05 \times (10,06 \times 10,06 + 2,58 \times 7,69)$	=	248,14 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 183,70 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – základové pásy izolované	4,30 %	Standardní	
2. Zdivo – klasické cihelné zdivo tl. 45 cm – zděné tl. 30 cm	24,30 %	Standardní	63 %
3. Stropy – železobetonové do I nosičů	9,30 %	Standardní	
4. Střecha – pultová dřevěné konstrukce	4,20 %	Standardní	
5. Krytina – pozinkovaný ocelový plech	3,00 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – úplně z pozinkovaného plechu včetně parapetů	0,70 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné štukové	6,40 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – škrábaný břízolit	3,30 %	Standardní	
9. Vnější obklady – chybí	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – standardní keramické	2,40 %	Standardní	
11. Schody – betonové monolitické s PVC bez zábradlí	3,90 %	Podstandardní	
12. Dveře – náplňové hladké plné nebo prosklené	3,40 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,30 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností – prkenné, PVC nebo keramické	2,30 %	Podstandardní	
15. Podlahy ostatních místností – betonová mazanina	1,40 %	Standardní	
16. Vytápění – ústřední s kotlem na plyn	4,20 %	Standardní	
17. Elektroinstalace – světelná i motorová	4,00 %	Standardní	
18. Bleskosvod – chybí	0,50 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody – studená i teplá v pozink. ocelových trubkách	2,80 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler – chybí	1,60 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
21. Instalace plynu – rozvod zemního plynu	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – od všech zařizovacích předmětů do žumpy	2,90 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – plynový sporák, dřez	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení – plechová vana umývadla	5,00 %	Standardní	
25. Záchod – splachovací	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní – chybí	3,00 %	Nevyskytuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K4:

Základní koeficient K4: 1,0000

Úprava koeficientu K4:

2. Zdivo	$-0,54 \times 24,30 \% \times 37 \% = -0,0486$
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \% = -0,0040$
11. Schody	$-0,54 \times 3,90 \% = -0,0211$
14. Podlahy obytných místností	$-0,54 \times 2,30 \% = -0,0124$
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \% = -0,0050$
20. Zdroj teplé vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,60 \% \times 50 \% = -0,0080$
26. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \% = -0,0300$
Hodnota koeficientu vybavení stavby K4:	= 0,8709

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 070,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K4: × 0,8709

Polohový koeficient K5: × 0,9000

$$\begin{array}{l}
 \text{Koeficient změny cen staveb } K_i: \quad \times \quad 2,2500 \\
 \text{Základní jednotková cena upravená:} \quad = \quad 3\,650,60 \text{ Kč/m}^3 \\
 \text{Základní cena upravená: } 1\,183,70 \text{ m}^3 \times 3\,650,60 \text{ Kč/m}^3 \quad = \quad 4\,321\,215,22 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 127) \times 100 = 27,429\%$
 $27,429\% \times 4,30\% / 0,8709 \quad + \quad 1,354\%$
2. Zdivo – standardní 63 %
opotřebení: $48 / (48 + 92) \times 100 = 34,286\%$
 $34,286\% \times 24,30\% \times 63\% / 0,8709 \quad + \quad 6,027\%$
2. Zdivo – podstandardní 37 %
opotřebení: $48 / (48 + 92) \times 100 = 34,286\%$
 $34,286\% \times 24,30\% \times 37\% \times 0,46 / 0,8709 \quad + \quad 1,628\%$
3. Stropy – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 92) \times 100 = 34,286\%$
 $34,286\% \times 9,30\% / 0,8709 \quad + \quad 3,661\%$
4. Střecha – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 62) \times 100 = 43,636\%$
 $43,636\% \times 4,20\% / 0,8709 \quad + \quad 2,104\%$
5. Krytina – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 12) \times 100 = 80,000\%$
 $80,000\% \times 3,00\% / 0,8709 \quad + \quad 2,756\%$
6. Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 7) \times 100 = 87,273\%$
 $87,273\% \times 0,70\% / 0,8709 \quad + \quad 0,701\%$
7. Vnitřní omítky – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 17) \times 100 = 73,846\%$
 $73,846\% \times 6,40\% / 0,8709 \quad + \quad 5,427\%$
8. Fasádní omítky – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 5) \times 100 = 90,566\%$
 $90,566\% \times 3,30\% / 0,8709 \quad + \quad 3,432\%$
10. Vnitřní obklady – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$
 $96,000\% \times 2,40\% / 0,8709 \quad + \quad 2,646\%$
11. Schody – podstandardní
opotřebení: $48 / (48 + 92) \times 100 = 34,286\%$
 $34,286\% \times 3,90\% \times 0,46 / 0,8709 \quad + \quad 0,706\%$
12. Dveře – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 17) \times 100 = 73,846\%$
 $73,846\% \times 3,40\% / 0,8709 \quad + \quad 2,883\%$
13. Okna – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 17) \times 100 = 73,846\%$
 $73,846\% \times 5,30\% / 0,8709 \quad + \quad 4,494\%$
14. Podlahy obytných místností – podstandardní
opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$
 $96,000\% \times 2,30\% \times 0,46 / 0,8709 \quad + \quad 1,166\%$
15. Podlahy ostatních místností – standardní
opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$

96,000 % × 1,40 % / 0,8709	+ 1,543 %
16. Vytápění – standardní opotřebení: $48 / (48 + 10) \times 100 = 82,759\%$ $82,759 \% \times 4,20 \% / 0,8709$	+ 3,991 %
17. Elektroinstalace – standardní opotřebení: $48 / (48 + 5) \times 100 = 90,566\%$ $90,566 \% \times 4,00 \% / 0,8709$	+ 4,160 %
19. Rozvod vody – standardní opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$ $96,000 \% \times 2,80 \% / 0,8709$	+ 3,086 %
20. Zdroj teplé vody – standardní 50 % opotřebení: $48 / (48 + 5) \times 100 = 90,566\%$ $90,566 \% \times 1,60 \% \times 50 \% / 0,8709$	+ 0,832 %
21. Instalace plynu – standardní opotřebení: $48 / (48 + 5) \times 100 = 90,566\%$ $90,566 \% \times 0,50 \% / 0,8709$	+ 0,520 %
22. Kanalizace – standardní opotřebení: $48 / (48 + 10) \times 100 = 82,759\%$ $82,759 \% \times 2,90 \% / 0,8709$	+ 2,756 %
23. Vybavení kuchyně – standardní opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$ $96,000 \% \times 0,50 \% / 0,8709$	+ 0,551 %
24. Vnitřní vybavení – standardní opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$ $96,000 \% \times 5,00 \% / 0,8709$	+ 5,512 %
25. Záchod – standardní opotřebení: $48 / (48 + 2) \times 100 = 96,000\%$ $96,000 \% \times 0,40 \% / 0,8709$ Opotřebení analytickou metodou celkem: Odpocet opotřebení: $4 321 215,22 \text{ Kč} \times 62,368 \%$ Cena po odečtení opotřebení:	+ 0,441 % = 62,368 % — 2 695 055,51 Kč = 1 626 159,71 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} & \times & 1 / 4 \\ = & & 406 539,93 \text{ Kč} \end{array}$$

Rodinný dům čp. 131 – zjištěná cena:

406 539,93 Kč

b) Pozemky

b.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 192 – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nýdek

Název okresu: Frýdek-Místek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 765,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 360,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1 099 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,982$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásmá	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_O = 1,000

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 353,5200 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st. 148	zastavěná plocha a nádvoří	195	68 936,40
344/6	zahrada	483	170 750,16
Součet:		678	239 686,56

Koefficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20

2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30
	4	

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right) = 0,255$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 90,1476 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
344/7	ostatní plocha - ostatní komunikace	421	37 952,14

Součet cen všech typů pozemků: = **277 638,70 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & & 1 / 4 \\ = & & 69 409,68 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky na LV číslo 192 – zjištěná cena: **69 409,68 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Tato metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu vči stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při hledání obecné ceny předmětné nemovité vči porovnávací metodou, se vychází z konkrétních údajů o prodaných nemovitostech, ke kterým jsou k dispozici potřebné údaje. Po zadání jednotkového množství jsou zadány koeficienty (K) hodnotící nemovitost ze seznamu porovnávaných nemovitostí s předmětnou nemovitostí podle daných kritérií, u nichž se stanoví koeficienty vyjadřující lepší nebo horší vlastnosti této porovnávané s předmětnou. U nemovitostí se stejnými vlastnostmi je hodnota všech koeficientů 1,0. Hodnota přísl. koeficientu většího než 1,0 je porovnávaná nemovitost horší než předmětná, u níž hledáme její hodnotu a naopak. Váha (V) zohledňuje ty nemovitosti, které se nejblíže přibližují charakteru předmětné nemovitosti a jejichž prodejní cena nezahrnuje jiné vlivy než ty, které běžně ovlivňují trh s uvažovanými nemovitostmi.

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny majetku jako celku byly vzaty do úvahy rodinné domy, které byly v nedávné době prodány nebo nabízeny k prodeji. Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách.

V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem (zdroje) odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami. Pro analýzu výše uvedených transakcí se srovnatelným majetkem byla pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolena za srovnávací jednotku celková zastavěná plocha (GFA). Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory, jako jsou datum transakce, vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování, poloha v obci, velikost budovy a další.

Na trhu s nemovitými věcmi je dostatek vhodných nemovitých věcí k porovnání a proto pro tuto metodu byly vybrány RD dvoupodlažní, podsklepené, případně podsklepené přízemní s využitým podkovním, obdobného stáří, velikosti a příslušenství. Výpočet pro indikaci ceny porovnáním je uveden v adjustační tabulce.

Popis porovnávaných objektů:

Dům č. 1:

Zdroj: databáze znalce a **MoniT-ID:** 54B9D3

Realizovaná cena: 1 000 000,- Kč vč. DPH, provize, včetně poplatků a právního servisu

Adresa: Nýdek, okres Frýdek-Místek

Obec: Nýdek

Číslo obce: 507091

Popis: Zděný RD z roku 1972, celý podsklepený s garáží o velikosti 2 x 3+1 s příslušenstvím v krásném místě na kopci s úžasným výhledem na panorama Beskyd. Dům je vyklizený připravený ke kompletní rekonstrukci. Inženýrské sítě: obecní vodovod a elektřina napojeny v RD, plynová přípojka je před domem. K nemovitosti je dobrý dojezd po obecní asfaltové komunikaci.

Celková plocha: 205 m²

Zastavěná plocha: 115 m²

Užitná plocha: 244 m²

Plocha pozemku: 1 550 m²

Plocha sklepa: 78 m²

Umístění nemovitosti: klidná část obce

Druh nemovitosti: rodinný dům

Patrový/přízemní: patrový

Umístění v bloku: samostatný

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: před rekonstrukcí

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet podzemních podlaží: 1

Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná

Voda: dálkový vodovod

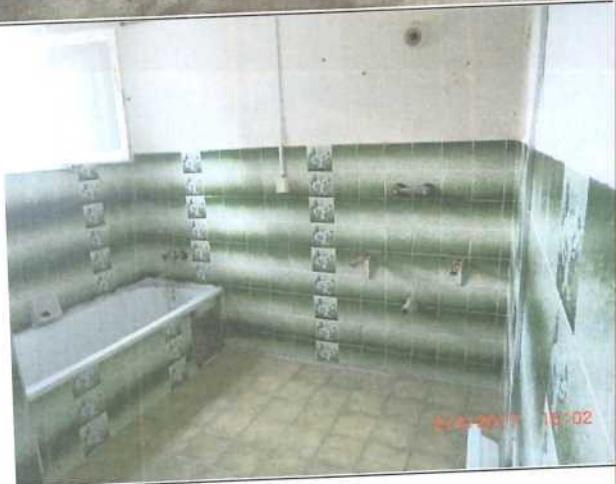
Elektřina: 230V, 400V

Plyn: plynovod

Doprava: autobus

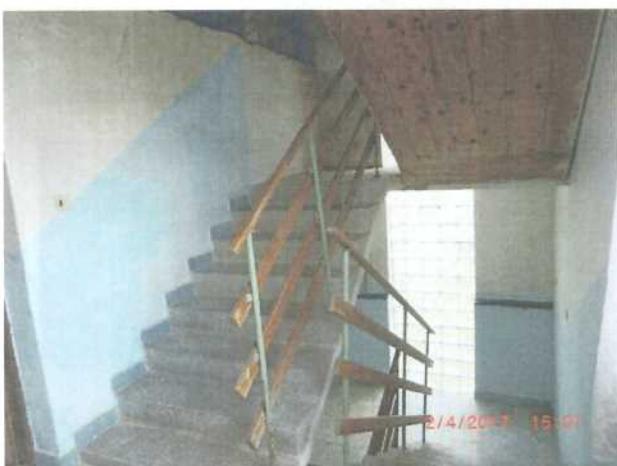
Příslušenství: sklep





- 20 -





Dům č. 2:

Zdroj: Realitní server: <http://www.sreality.cz>, **Kód nabídky:** 600491, **MoniT-ID:** 54B993

Nabídková cena: 1 565 000,- Kč vč. DPH včetně provize

Adresa: Nýdek, okres Frýdek-Místek

Popis: Rodinný dům v centru malebné podhorské obce Nýdek. Dům je podsklepený dispozičně řešený jako 6+1 s balkónem. Nemovitost prošla částečnou rekonstrukcí, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, voda z vlastní studny. Plynová a vodovodní přípojka je na hranici pozemku.

Celková plocha: 128 m²

Zastavěná plocha: 119 m²

Plocha pozemku: 678 m²

Plocha zahrady: 559 m²

Plocha sklepa: 70 m²

Druh nemovitosti: rodinný dům

Patrový/přízemní: patrový

Druh konstrukce: smíšená

Stav objektu: dobrý

Počet nadzemních podlaží:

2

Počet podzemních podlaží:

1

Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná

Voda: místní zdroj

Elektřina: 120V, 230V, 400V

Kanalizace: jímka

Parkování: parkovací stání
Doprava: silnice
Příslušenství: balkón, sklep



Dům č. 3:

Zdroj: Realitní server: Kód nabídky: 95373@6, STG-095373 (95373)@17, **MoniT-ID:** 43B8B2

Nabídková cena: 1 800 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Nýdek, Nýdek, okres Frýdek-Místek

Popis: Udržovaný dvougenerační rodinný dům o dispozici 7+2 v klidném místě obce Nýdek. Nemovitost je kolaudována v roce 1987 a je zděná, celopodsklepená. V přízemí se nachází bytová jednotka 3+1 s WC a koupelnou. V 1.NP bytová jednotka 4+1 s WC a koupelnou. Vytápění je řešeno novým plynovým kondenzačním kotlem a kotlem na tuhá paliva. K nemovitosti patří hospodářská budova s garáží a zahradou. Asi 3 minuty chůze je autobusová zastávka. Velice krásné místo s dostatkem soukromí a výhledy na okolní hory. Možnost dokoupení za atraktivní cenu hektar lesa a 4 500 m² pozemků. Doporučujeme pro klidné bydlení s možností hospodaření.

Celková plocha: 240 m²

Zastavěná plocha: 130 m²

Užitná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 5 200 m²

Umístění nemovitosti: klidná část obce

Druh nemovitosti: rodinný dům

Patrový/přízemní: patrový

Umístění v bloku: samostatný

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: dobrý

Rok kolaudace: 1987

Počet nadzemních podlaží:

Třída ENB:	třída F – velmi nehospodárná
Voda:	místní zdroj
Elektrina:	230V, 400V
Plyn:	plynovod
Kanalizace:	septik
Vybavenost:	škola, školka
Doprava:	silnice, autobus
Příslušenství:	garáž





Dům č. 4:

828-035/2019

Zdroj: Realitní server: <http://www.reality.cz>, **Kód nabídky:** W81-515522, **MoniT-ID:** 43191A

Nabídková cena: 2 095 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Nýdek, Nýdek, okres Frýdek-Místek

Popis: Rodinný dům 6+2, celopodsklepený s balkónem, garáží a krásnou zahradou o v klidné části obce Nýdek v blízkosti lesa. 1. NP: zádveří, vstupní hala, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna a WC. 2. NP: 3 pokoje, kuchyň, koupelna s vanou a WC. Na zahradě jsou vzrostlé stromy.

Celková plocha: 323 m²

Zastavěná plocha: 184 m²

Plocha pozemku: 1 052 m²

Plocha zahrady: 1 052 m²

Umístění nemovitosti: centrum obce

Umístění v bloku: samostatný

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: velmi dobrý

Počet nadzemních podlaží: 2

Počet podzemních podlaží: 1

Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná

Voda: dálkový vodovod, místní zdroj

Kanalizace: jímka

Parkování: parkovací stání

Příslušenství: sklep, garáž



Seznam porovnávaných objektů:

Dům č. 1:

Výchozí cena (VC):	1 250 000,- Kč
Množství (M):	115,00 m ²
K _{Práv.} :	0,95
K _{Lokal.} :	0,90
K _{Čas.} :	1,00
K _{Vybav.} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{Zdroje} :	1,00
Jednotková cena (JC):	8 828,80 Kč
Váha (V):	1,0

Dům č. 2:

Výchozí cena (VC):	1 565 000,- Kč
Množství (M):	119,00 m ²
K _{Práv.} :	0,95
K _{Lokal.} :	0,90
K _{Čas.} :	1,00
K _{Vybav.} :	0,95
K _{pozemku} :	1,00
K _{Zdroje} :	0,90
Jednotková cena (JC):	9 613,90 Kč
Váha (V):	1,0

Dům č. 3:

Výchozí cena (VC):	1 800 000,- Kč
Množství (M):	130,00 m ²
K _{Práv.} :	0,95
K _{Lokal.} :	0,90
K _{Čas.} :	0,95
K _{Vybav.} :	0,80
K _{pozemku} :	0,90
K _{Zdroje} :	0,95
Jednotková cena (JC):	7 692,63 Kč
Váha (V):	1,0

Dům č. 4:

Výchozí cena (VC):	2 095 000,- Kč
Množství (M):	184,00 m ²
K _{Práv.} :	0,95
K _{Lokal.} :	0,90
K _{Čas.} :	1,00
K _{Vybav.} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{Zdroje} :	0,90
Jednotková cena (JC):	8 761,43 Kč
Váha (V):	1,0

kde JC = (VC / M) × (K_{Práv.} × K_{Lokal.} × K_{Čas.} × K_{Vybav.} × K_{pozemku} × K_{Zdroje})

Minimální jednotková cena za m²:

7 692,63 Kč

Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	8 724,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	9 613,90 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	8 724,19 Kč
Jednotkové množství:	\times 121,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 1 055 626,99 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:	1 055 630,- Kč
--------------------------------------	----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	\times 1 / 4
Cena po úpravě:	$=$ 263 907,50 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:	263 907,50 Kč
-------------------------------	----------------------

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena nemovitosti jako celku indikovaná porovnávací metodou je: **263 910 Kč.**

Oddíl 2**a) Pozemky****a.1) Věcná hodnota podle vyhlášky 188/2019 Sb.****a.1.1) Pozemky na LV číslo 192 – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce:	Nýdek
Název okresu:	Frýdek-Místek

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: ZC_v = 765,- Kč/m²

Základní cena pozemku: ZC = ZC_v × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆ = 360,- Kč/m²

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásmá	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_O = 1,000$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 108,0000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
364/2	orná půda	432	46 656,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	\times	1 / 4
Cena po úpravě:	$=$	11 664,- Kč

Pozemky na LV číslo 192 – zjištěná cena: 11 664,- Kč

b) Ocenění porovnávací metodou

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POROVNÁVACÍ METODOU

Pro kritérium porovnání je zvolena plocha pozemku v m².

Použité druhy koeficientů (K) pro korekci ceny porovnávaných pozemků:

- Právní:** korekce ceny - dle druhu transakce (redukce dle pramene): pro prodej 1,00, pro nabídku až 0,80, - dle zatížení věcnými břemeny: horší 1,05, lepší 0,95, - dle vlastnických práv: bezpodílové 1,0, podílové většinové 1,05 až 1,15 a pro menšinové 1,15 až 1,5,
- Technické:** korekce ceny - dle lokality: horší 1,05, lepší 0,95, - dle tvaru pozemku: pravidelný nebo nepravidelný (úzký, svažitý) horší 1,05, lepší 0,95, - dle dostupnosti inženýrských sítí: horší 1,10 až 1,05, lepší 0,95 až 0,90, - dle dopravní dostupnosti: (místní komunikace se zpevněným povrchem udržovaná v zimě až k hranici pozemku), horší 1,10 až 1,05, lepší 0,95 až 0,90 - dle dopravní obslužnosti (MHD, autobus, vlak): horší 1,01 až 1,05, lepší 0,95 až 0,90.
- Ostatní:** korekce ceny - dle využití nebo zastavitelnosti uvedené v UPD: rodinné bydlení 1,0, komerční a městské bydlení 0,95 až 0,90, rekreační stavby 1,05, ostatní 1,05 až 1,10, - podle velikosti pozemku, větší nebo nadstandardně upravený 0,95 až 0,90, menší nebo neupraven roven 1,00 až 1,05.

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány přibližně stejně veliké pozemky nabízené k prodeji k datu ocenění ve srovnatelných lokalitách jako stavební parcely.

Popis porovnávaných objektů:

Pozemek č. 1:

Zdroj: KN řízení: V-3916/2018-832
Obec: Nýdek, okres: Frýdek-Místek
Adresa: Nýdek, u RD čp. 553
Celková plocha: 1526 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Realizovaná cena: 2018: 570 000,- Kč vč. DPH

Popis:

Stavební pozemek dle ÚPD v území k zastavění individuálního rodinného bydlení 0,9 km od centra obce. Příjezd k pozemku zajištěn po obecním pozemku se zpevněným povrchem, Dostupné IS: na hranici pozemku el. a plyn, voda, kanalizace v plánu výstavby.

$$K_{\text{prav.}} = 0,70; K_{\text{tech.}} = 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,90 \times 1,00 = 0,812; K_{\text{ost.}} = 1,00 \times 0,90 = 0,90$$

Pozemek č. 2:

Zdroj: KN řízení: V-4090/2018-832
Obec: Nýdek, okres: Frýdek-Místek
Adresa: Nýdek, lokalita Nová Osada u RD čp. 636
Celková plocha: 2706 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Realizovaná cena: 2018: 1300 000,- Kč vč. DPH

Popis:

Stavební pozemek dle ÚPD v území k zastavění individuálního rodinného bydlení 0,9 km od centra obce. Příjezd k pozemku zajištěn po obecním pozemku se zpevněným povrchem, Dostupné IS: na hranici pozemku el. a plyn, voda.

$$K_{\text{prav.}} = 0,70; K_{\text{tech.}} = 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 = 0,770; K_{\text{ost.}} = 1,00 \times 0,90 = 0,90$$

Pozemek č. 3:

Zdroj: KN řízení: V-1281/2018-832
Obec: Nýdek, okres: Frýdek-Místek
Adresa: Nýdek, lokalita Nová Osada u RD čp. 636
Celková plocha: 1502 m²
Druh pozemku: stavební pozemek
Realizovaná cena: 2018: 879 000,- Kč vč. DPH

Popis:

Stavební pozemek dle ÚPD v území k zastavění individuálního rodinného bydlení 0,9 km od centra obce. Příjezd k pozemku zajištěn po obecním pozemku se zpevněným povrchem, Dostupné IS: na hranici pozemku el. a plyn, voda.

$$K_{\text{prav.}} = 0,70; K_{\text{tech.}} = 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,00 = 0,770; K_{\text{ost.}} = 0,95 \times 0,90 = 0,855$$

Pozemek č. 4:

Zdroj: Realitní server: <http://www.sreality.cz>, **Kód nabídky:** 648812, **MoniT-ID:** 5C0614

Nabídková cena: 1 846 000,- Kč vč. DPH a provize RK

Adresa: Nýdek - část obce Nýdek, okres Frýdek-Místek

Popis: Parcela na okraji obce Nýdek s výhledem na Beskydy s inženýrskými sítěmi (plyn,elektřina) poblíž pozemku. Kanalizace není. Pro vodu se musí zhotovit studna, vrt je proveden. Příjezdová cesta patří k pozemku a je v ceně, k ní je zřízeno včené břemeno pro příjezd sousedům. Parcela je v územním plánu obce zanesena jako stavební.

Celková plocha: 3 357 m²

Druh pozemku: stavební pozemek

Umístění nemovitosti: okraj obce

Voda: místní zdroj

Elektřina: 120V

Doprava: silnice



$$K_{\text{prav.}} = 0,70; K_{\text{tech.}} = 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 = 0,812; K_{\text{ost.}} = 1,00 \times 0,90 = 0,90$$

Pozemek č. 5:

Zdroj: Realitní server: <http://www.reality.cz>, **Kód nabídky:** W81-641746, **MoniT-ID:** 56F4C9

Nabídková cena: 1 330 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Nýdek, Nýdek, okres Frýdek-Místek

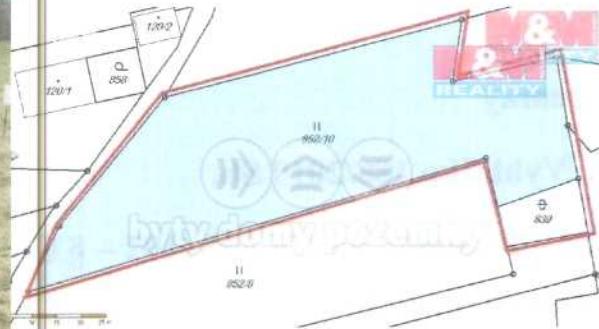
Popis: Stavební pozemek o výměře 3078 m² v obci Nýdek. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek je mírně svažitý v pěkné a velmi klidné lokalitě v blízkosti lesa.

Celková plocha: 3 078 m²

Umístění nemovitosti: klidná část obce

Elektřina: 230V

Parkování: parkovací stání



$$K_{\text{prav.}} = 0,70; K_{\text{tech.}} = 0,95 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 = 0,812; K_{\text{ost.}} = 1,00 \times 0,90 = 0,90$$

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K _{Práv.}	K _{Tech.}	K _{Ost.}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek č. 1:			570 000,- Kč	1 526,00 m ²
0,70	0,81	0,90	190,61 Kč	1,0
Pozemek č. 2:			1 300 000,- Kč	2 706,00 m ²
0,70	0,77	0,90	233,05 Kč	1,0
Pozemek č. 3:			879 000,- Kč	1 502,00 m ²
0,70	0,77	0,86	271,27 Kč	1,0
Pozemek č. 4:			1 845 988,18 Kč	3 357,00 m ²
0,70	0,81	0,90	280,61 Kč	1,0
Pozemek č. 5:			1 330 003,80 Kč	3 078,00 m ²
0,70	0,81	0,90	220,50 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{\text{práv.}} \times K_{\text{tech.}} \times K_{\text{ost.}})$$

Minimální jednotková cena za m²:

190,61 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V)$)

239,21 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

280,61 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

239,21 Kč

Jednotkové množství:

432,00 m²

Porovnávací hodnota:

$$\begin{array}{r} \times \\ \hline = \end{array} \quad 103 338,72 \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:

103 340,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

$$\begin{array}{r} \times \\ \hline = \end{array} \quad 1 / 4$$

Cena po úpravě:

25 835,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

25 835,- Kč

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena pozemku parc. č. 364/2 indikovaná porovnávací metodou je:
25 840 Kč.

Oddíl 3

a) Pozemky

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Pozemky na LV číslo 192 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+ 40 %	×	1,400
Úprava celkem:	+ 40 %		

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Zákl. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
359/3	orná půda	83541	2 574	2,86	4,0040	10 306,30	
359/4	trvalý travní porost	83541	435	2,86	4,0040	1 741,74	
Součet:			3 009			12 048,04	

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+ 40 %	×	1,400
Úprava celkem:	+ 40 %		

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 2,21 \text{ Kč/m}^2$

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
361/1	ostatní plocha - neplodná půda	245		1,0000	245,-

*) základní cena upravená byla omezena na 1 Kč/m²

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4	=	3 073,26 Kč
Cena po úpravě:	=		

Pozemky na LV číslo 192 – zjištěná cena: 3 073,26 Kč

a.1.2) Pozemky na LV číslo 1182 – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+ 40 %	×	1,400
Úprava celkem:	+ 40 %		

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	Zákl. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
359/5	orná půda	83541	2 179	2,86	4,0040	8 724,72	
360/2	trvalý travní porost	83541	254	2,86	4,0040	1 017,02	
Součet:			2 433			9 741,74	

Pozemky na LV číslo 1182 – zjištěná cena: 9 741,74 Kč

Ceny pozemků:

- 1) Pozemky na LV číslo 192
- 2) Pozemky na LV číslo 1182

3 073,26 Kč

9 741,74 Kč

12 815,— Kč

Cena pozemků činí celkem:

12 820,— Kč

Cena po zaokrouhlení:

a.2) Porovnávací hodnota

a.2.1) Pozemky na LV číslo 192

POPIS METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány přibližně stejně veliké pozemky nabízené k prodeji nebo s realizovanými cenami k datu ocenění ve srovnatelných lokalitách jako nestavební zemědělské.

Informace o realizovaných prodejích zemědělských (nestavebních) pozemků použitých do srovnání:

Použité zkratky: PZE-pozemky ve zjednodušené evidenci, OrP-orná půda, TrP- trvalý travní porost, OP-ostatní pl.

Pozemky č.1:

Zdroj: Realitní server: <https://reality.idnes.cz>, **Kód nabídky:** IDNES-676919, **MoniT-ID:** 5DD8E6

Nabídková cena: 215 000,— Kč včetně DPH a provize RK

Adresa: Vendryně, okres Frýdek-Místek

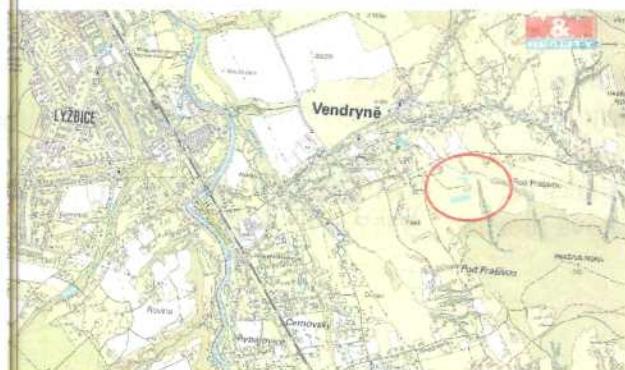
Počet obyvatel: 4 473

Popis: 2 pozemky vedené jako trvalý travní porost o celkové výměře 8831 m² v katastrálním území Vendryně, okres Frýdek-Místek. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup přes pozemek jiného vlastníka. BPEJ 72451 a 74811. Pozemky jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy s jednoletou výpovědní lhůtou.

Celková plocha: 8 831 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost

Umístění nemovitosti: okraj obce



Pozemky č.2:

Zdroj: Realitní server: <https://reality.idnes.cz>, **Kód nabídky:** IDNES-X87199, **MoniT-ID:** 55F47E

Nabídková cena: 459 032,- Kč vč. DPH

Adresa: Bystřice, okres Frýdek-Místek

Obec: Bystřice

Počet obyvatel: 5 278

Popis: Pozemek na zemědělské účely.

Celková plocha: 9 368 m²

Druh pozemku: trvalý travní porost



Pozemky č.3:

Lokalita: Nýdek

Zdroj: V-3231/2017-832

Prodejná cena: 250.000,- Kč

Pozemky č.: převážně TrP 8779 m²

Celková plocha: 8779 m²

Pozemky č.4:

Lokalita: Jablunkov

Zdroj: V-2348/2017-832

Prodejná cena: 500.000,- Kč

Pozemky č.: převážně TrP 28355 m², OrP 32091 m², OP 1449 m²,

Celková plocha: 33540 m²

Pozemky č.5:

Lokalita: Písek

Zdroj: V-1057/2018-832, převod v rámci exekuce

Prodejná cena: 50.000,- Kč

Pozemky č.: OrP 2587 m², OP 1213 m², PZE 540 m², PZE 2293 m²

Celková plocha: 3317 m²

Porovnávací pozemky:**Pozemek č.1**

Realizovaná cena:	215 000,-	Kč
Výměra:	8 831,00	m ²
Jednotková cena:	24,35	Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	24,35	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Pozemek č.2

Realizovaná cena:	459 032,-	Kč
Výměra:	9 368,00	m ²
Jednotková cena:	49,-	Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	49,-	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Pozemek č.3

Realizovaná cena:	250 000,-	Kč
Výměra:	8 779,00	m ²
Jednotková cena:	28,48	Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	28,48	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Pozemek č.4

Realizovaná cena:	500 000,-	Kč
Výměra:	33 540,00	m ²
Jednotková cena:	14,91	Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	14,91	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Pozemek č.5

Realizovaná cena:	50 000,-	Kč
Výměra:	3 317,00	m ²
Jednotková cena:	15,07	Kč/m ²
Upravená jednotková cena:	15,07	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Minimální jednotková cena:	14,91	Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	26,36	Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	49,-	Kč/m ²
Stanovená jednotková cena (SJC):	26,-	Kč/m ²

Oceňované pozemky:

Název	p.č.	Výměra
orná půda	359/3	2 574,00 m ²
trvalý travní porost	359/4	435,00 m ²
ostatní plocha - neplodná	361/1	245,00 m ²
půda		3 254,00 m ²

Výměra – celkem (V):

$$\text{Cena pozemků (V} \times \text{SJC)}: 3 254,00 \text{ m}^2 \times 26,- \text{ Kč/m}^2 = 84 604,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & & 1 / 4 \\ = & & 21\,151,- \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky na LV číslo 192 – zjištěná cena:

21 151,- Kč

a.2.2) Pozemky na LV číslo 1182

Popis porovnávacích pozemků:

Viz výše odst. a.2.1)

Porovnávací pozemek:

Stanovená jednotková cena (SJC):	26,- Kč/m ²
----------------------------------	------------------------

Oceňované pozemky:

Název	p.č.	Výměra
orná půda	359/5	2 179,00 m ²
trvalý travní porost	360/2	254,00 m ²
Výměra – celkem (V):		2 433,00 m²

Cena pozemků (V × SJC): 2 433,00 m² × 26,- Kč/m² = 63 258,- Kč

Pozemky na LV číslo 1182 – zjištěná cena: 63 258,- Kč

Ceny pozemků:

- 1) Pozemky na LV číslo 192 21 151,- Kč
- 2) Pozemky na LV číslo 1182 63 258,- Kč

Cena pozemků činí celkem:

Cena po zaokrouhlení: 84 409,- Kč

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena podílu 1/4 na zemědělských pozemcích na LV 192 a podílu 1/1 na zemědělských pozemcích na LV 1182 indikovaná porovnávací metodou je: 84 410 Kč.

Oddíl 4

a) Objekty

a.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

a.1.1) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Lesní porosty – § 40 - § 43

Výměra Skupina – název

Parc. č. Stáří Bonita Nákladová cena

1 046 m ² smrk – smrk ztepilý Zakmenění lesního porostu: 0,900 Obmýtí: 100 roků $[(63,05 - 14,29) \times 0,289 + 14,29] \times 0,900$ Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 70 % $25,54 \text{ Kč/m}^2 \times 1 046 \text{ m}^2 \times 70 \%$ Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$: Mezisoučet	344/9	40 r. 24	14,29 Kč
Výměra Skupina – název 1 046 m ² olše – olše lepkavá Zakmenění lesního porostu: 0,900 Obmýtí: 60 roků $[(15,09 - 4,13) \times 0,161 + 4,13] \times 0,900$ Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 5 % $5,31 \text{ Kč/m}^2 \times 1 046 \text{ m}^2 \times 5 \%$ Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$: Mezisoučet	Parc. č. 344/9	Stáří Bonita 20 r. 26	Nákladová cena 4,13 Kč
Výměra Skupina – název 1 046 m ² bříza – bříza bradavičnatá Zakmenění lesního porostu: 0,900 Obmýtí: 60 roků $11,21 \times 0,900$ Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 5 % $10,09 \text{ Kč/m}^2 \times 1 046 \text{ m}^2 \times 5 \%$ Koeficient věkový K_v : Mezisoučet	Parc. č. 344/9	Stáří Bonita 80 r. 24	Nákladová cena 0,- Kč
Výměra Skupina – název 1 046 m ² dub – dub letní Zakmenění lesního porostu: 0,900 Obmýtí: 120 roků $[(65,41 - 30,70) \times 0,201 + 30,70] \times 0,900$ Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 2 % $33,91 \text{ Kč/m}^2 \times 1 046 \text{ m}^2 \times 2 \%$ Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$: Mezisoučet	Parc. č. 344/9	Stáří Bonita 40 r. 20	Nákladová cena 30,70 Kč
Výměra Skupina – název 1 046 m ² buk – lípa srdčitá Zakmenění lesního porostu: 0,900 Obmýtí: 100 roků $[(56,82 - 26,83) \times 0,706 + 26,83] \times 0,900$ Zastoupení dřeviny v lesním porostu: 3 % $43,20 \text{ Kč/m}^2 \times 1 046 \text{ m}^2 \times 3 \%$ Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$: Mezisoučet	Parc. č. 344/9	Stáří Bonita 80 r. 22	Nákladová cena 26,83 Kč
Lesní porosty § 40 - § 43 – celkem:			$= 15\ 487,45 \text{ Kč}$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & & 1 / 4 \\ = & & 3\,871,86 \text{ Kč} \end{array}$$

Trvalé porosty – zjištěná cena:

3 871,86 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 192 – § 7

§ 7 – Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	základní	upravená	SLT	Zákl. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
344/9	ostatní plocha - neplodná půda	1 046	6,71	6,7100	5S		7 018,66

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & & 1 / 4 \\ = & & 1\,754,67 \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky na LV číslo 192 – zjištěná cena:

1 754,67 Kč

b.2) Porovnávací hodnota

b.2.1) Pozemky na LV číslo 192

Popis porovnávacích pozemků:

Pozemky ostatní plochy neplodné půdy s trvalým lesním porostem, který tvoří tzv. zeleň přírodního charakteru, tudíž se nejedná o hospodářský les se z důvodu malé atraktivity v současné době téměř samostatně neprodávají. Pokud jsou předmětem prodeje, pak se téměř vždy jedná o prodej, jehož hlavním předmětem je zemědělská půda, na nějž převáděný pozemek s lesním porostem navazuje. Z výše uvedeného důvodu lze cenu takového pozemku v tomto případě porovnat s cenami zemědělských pozemků.

Porovnávací pozemek:

Stanovená jednotková cena (SJC):	26,-	Kč/m ²
----------------------------------	------	-------------------

Oceňovaný pozemek:

Název: ostatní plocha - neplodná půda

Parcelní číslo: 344/9

Výměra (V): 1 046,00 m²

$$\text{Cena pozemku (V} \times \text{SJC): } 1\,046,00 \text{ m}^2 \times 26,- \text{ Kč/m}^2 = 27\,196,- \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$$\begin{array}{rcl} \times & & 1 / 4 \\ = & & 6\,799,- \text{ Kč} \end{array}$$

Pozemky na LV číslo 192 – zjištěná cena:

6 799,- Kč

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k názoru, že obvyklá cena pozemku
parc. č. 344/9 indikovaná porovnávací metodou je:

6 800 Kč.

C. Rekapitulace

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor znalce na obvyklou cenu předmětného majetku v převážně podílovém vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 21. srpna 2019.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny majetku určeny následující indikace:

TABULKA REKONCILIACE			
	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Oddíl č. 1 – podíl 1/4 na RD č.p. 131 a pozemcích ve funkčním celku			
Porovnávací metoda	263 910	100	263 910
Nákladová metoda, cena věcná dle 188/2019 Sb.	475 950	0	0
Výsledná cena za Oddíl č. 1: (Kč)			263 910
Oddíl č. 2 – podíl 1/4 na pozemku parc. č. 364/2			
Porovnávací metoda	25 840	100	25 840
Nákladová metoda, cena věcná dle 188/2019 Sb.	11 660	0	0
Výsledná cena za Oddíl č. 2: (Kč)			25 840
Oddíl č. 3 – podíl 1/4 na pozemcích parc. č. 361/1, 359/3, 359/4 a podíl 1/1 parc. č. 359/5 a 360/2			
Porovnávací metoda	84 410	100	84 410
Cena zjištěná dle vyhl. 188/2019 Sb.	12 820	0	0
Výsledná cena za Oddíl č. 3: (Kč)			84 410
Oddíl č. 4 – podíl 1/4 na pozemku parc. č. 344/9			
Porovnávací metoda	6 800	100	6 800
Cena zjištěná dle vyhl. 188/2019 Sb.	5 630	0	0
Výsledná cena za Oddíl č. 4: (Kč)			6 800
Výsledná cena (Kč)			380 960
Zaokrouhleno (Kč)			381 000

Kontribuční analýza

Ocenovaný majetek v menšinovém podílu 1/4 nepatří mezi nemovitostí běžně nabízené a obchodované, přes to porovnávací metoda nejlépe odráží stav ekonomiky i konkrétní nabídku a poptávku po tomto druhu majetku. Výnosová metoda ocenění nebyla s ohledem na neexistující poptávku po takovém druhu nájemního bydlení aplikována, neboť podle praxe znalce tímto faktom zcela nenaplňuje podmínu nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Ocenovaný RD je dlouhodobě neudržovaný a také z technického hlediska neumožňuje jeho nejlepší využití, které je podmíněno nutnými investicemi, zejména ve zřízení vodovodní přípojky, modernizaci vnitřního vybavení a rekonstrukci střechy nebo zlepšení tepelně izolačních vlastností budovy. Z těchto důvodů považuji indikaci obvyklé ceny porovnávací metodou za rozhodující a přisoudil jsem jí váhu 100 %.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěl k závěru, že obvyklá cena oceňovaného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu, je ke dni 21. srpna 2019 reprezentována částkou:

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalece
381 000,- Kč**

Cena slovy: třistaosmdesátjedenitisíc Kč

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, a to ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 1. 7. 2004 č. j. 2536/2004, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán ve znaleckém deníku pod pořadovým číslem: 828-035/2019.

V Českém Těšíně, 2. 9. 2019




Ing. Bohdan Suchanek

E. Seznam příloh

1. LV 192 a 1182
2. Výřez z mapy ÚPD
3. Katastrální mapa
4. Fotodokumentace
5. Mapa okolí



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 16:35:07

Vyhodoveno bezplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 1758 / 2018 pro Vladimír Doležel, Ph.D., Mgr., Ing.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507091 Nýdek

Kat. území: 708186 Nýdek

List vlastnictví: 192

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Branc Miroslav, č.p. 131, 73995 Nýdek	491219/146	5/8
Brancová Jarmila, Jablunkovská 287, Lyžbice, Třinec	73961	635506/1581
Cienciala Ondřej, Sosnová 357, Dolní Lištná, Třinec	73961	950105/5399

B Nemovitosti

Parcela	Výměra/m ²	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 148	195	zastavěná plocha a nádvoří		
		Součástí je stavba: Nýdek, č.p. 131, rod.dům		
		stavba stojí na pozemku p.z.: St. 148		
344/6	483	zahrada		zemědělský půdní fond
344/7	421	ostatní plocha	ostatní komunikace	
344/9	1046	ostatní plocha	neplodná půda	zemědělský půdní fond
359/3	2574	orná půda		
359/4	435	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
361/1	245	ostatní plocha	neplodná půda	
364/2	432	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jizdy

Oprávnění pro

Parcela: St. 353, Parcela: 344/5, Parcela: 359/5

Povinnost k

Parcela: 359/4

Listina Smlouva o věcném břemени V3 1465/1996.

POLVZ:8/1997

Z-7000008/1997-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 344/7, Parcela: 344/9

Nemovitosti jsou v územním závodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 831, strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 16:35:07

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 507091 Nýdek
Kat.území: 708186 Nýdek List vlastnictví: 192
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývaci tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví D 1522/1988 ze dne 23.1.1989.

POLVZ:24/1989 Z-7000024/1989-832

Pro: Branc Miroslav, č.p. 131, 73995 Nýdek

RČ/IČO: 491219/146

- o Usnesení soudu o schválení dědictvé dohody 48 D-275/2007 -51 ze dne 11.09.2008. Právní moc ke dni 17.10.2008.

Z-7999/2008-832

Pro: Cienciala Ondřej, Sosnová 357, Dolní Líštná, 73961 Třinec

RČ/IČO: 950105/5399

Branc Miroslav, č.p. 131, 73995 Nýdek

491219/146

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Frýdku-Místku, JUDr. Ivo Kuchařík- notář 47 D-814/2018 -41 ze dne 06.02.2019. Právní moc ke dni 06.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2019. Zápis proveden dne 13.02.2019.

V-484/2019-832

Pro: Brancová Jarmila, Jablunkovská 287, Lyžbice, 73961 Třinec

RČ/IČO: 635506/1581

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
344/6	83716	483
359/3	83541	2574
359/4	83541	435
364/2	83716	432

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhodnotil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 09.04.2019 16:42:22

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazujici stav evidovaný k datu 09.04.2019 16:35:07

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 14 INS 1758 / 2018 pro Vladimír Doležel, Ph.D. Mgr. Ing.

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507091 Nýdek

Kat.území: 708186 Nýdek

List vlastnictví: 1182

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl	
Vlastnické právo			
Brancová Jarmila, Jablunkovská 287, Lyžbice, Třinec	73961	635506/1581	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m ²] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
359/5	2179 orná půda		zemědělský půdní fond
360/2	254 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chuze a jizdy

Oprávnění pro

Parcela: 359/5

Povinnost k

Parcela: 360/1

Listina Smlouva o věcném břemени V3 1465/1996.

POLVZ:8/1997

Z-7000008/1997-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno chuze a jizdy

Oprávnění pro

Parcela: 359/5

Povinnost k

Parcela: 359/4

Listina Smlouva o věcném břemени V3 1465/1996.

POLVZ:8/1997

Z-7000008/1997-832

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatežující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývaci tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Frýdku-Místku, JUDr. Ivo Kuchařík - notář 47 D-814/2018 -41 ze dne 06.02.2019. Právní moc ke dni 06.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 07.02.2019. Zápis proveden dne 13.02.2019.

V-484/2019-832

Pro: Brancová Jarmila, Jablunkovská 287, Lyžbice, 73961 Třinec

RČ/IČO: 635506/1581

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 831.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 16:35:07

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 507091 Nýdek

Kat.území: 708186 Nýdek

List vlastnictví: 1182

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
359/5	83541	2179
360/2	83541	254

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

Vyhodnotil:

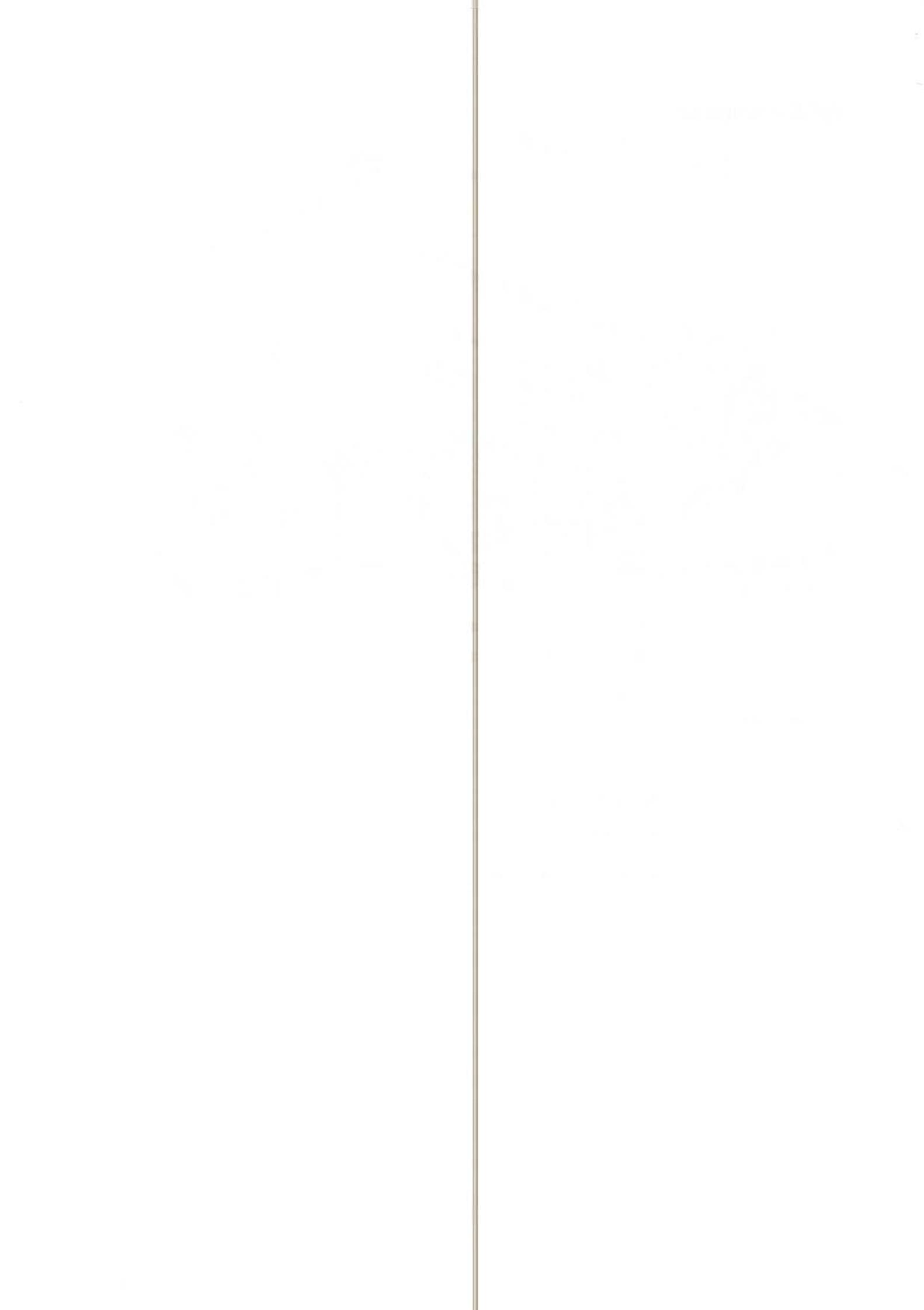
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 09.04.2019 16:39:02

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.
strana 1

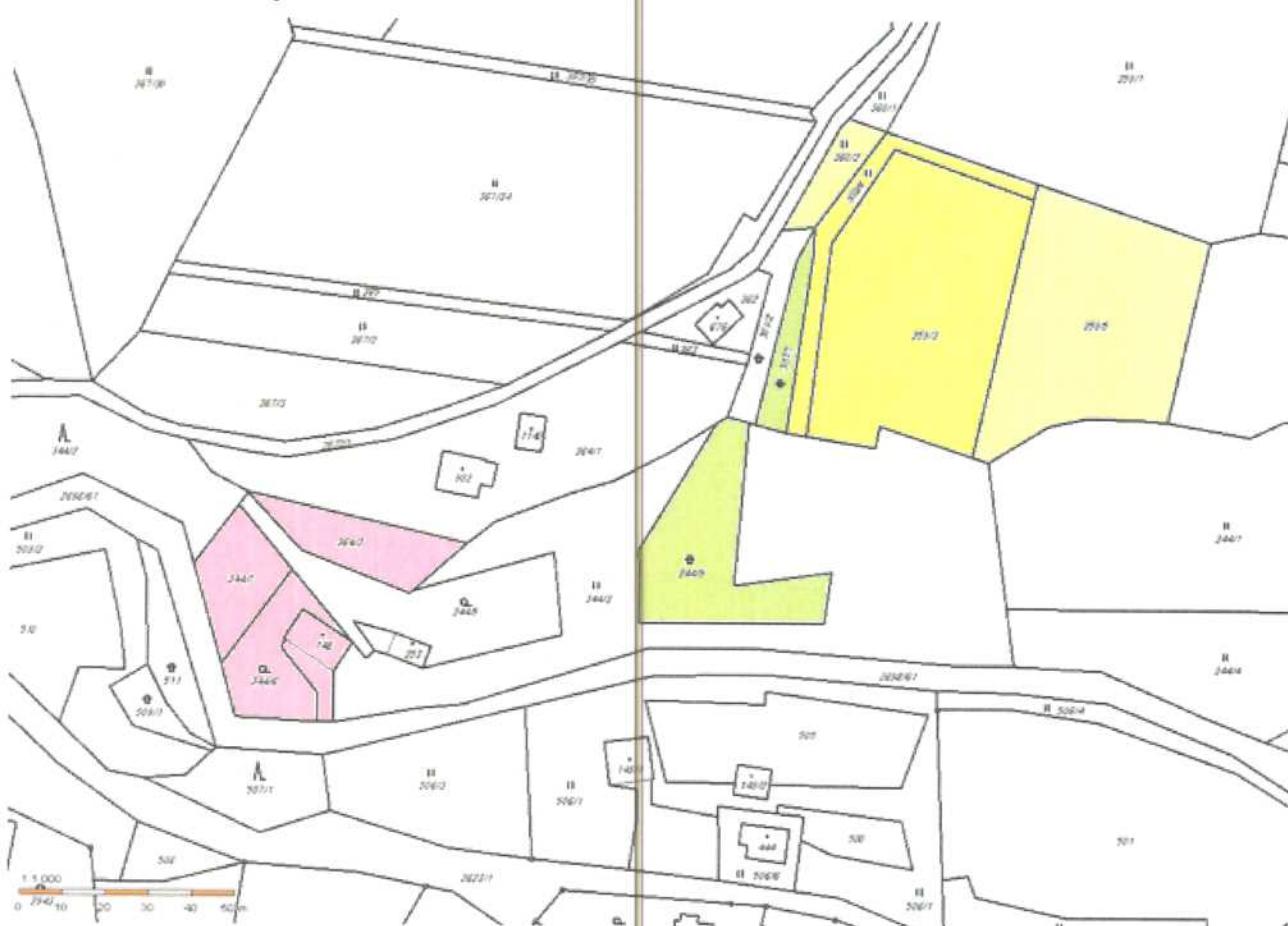
Výřez z mapy ÚPD





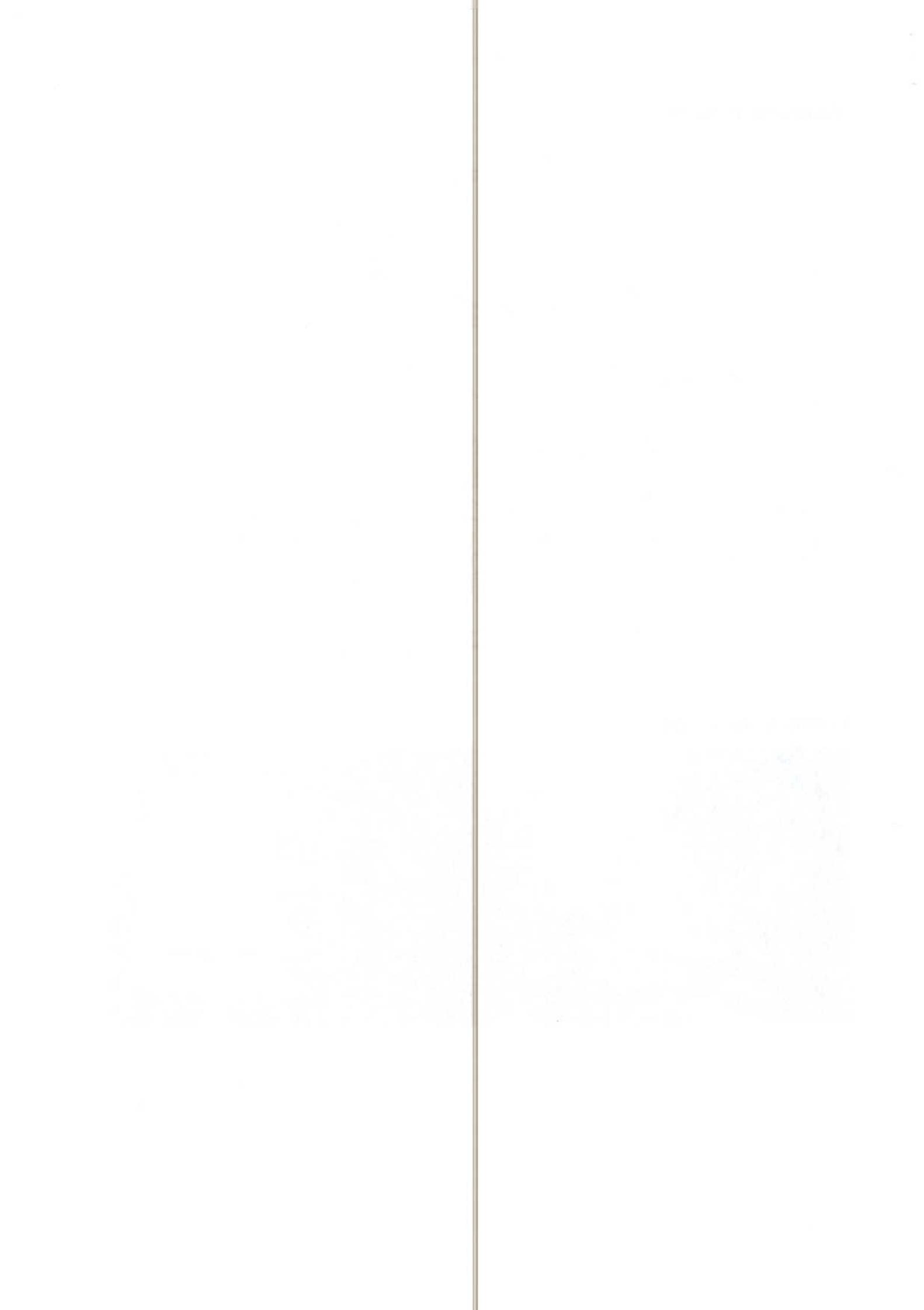
- 48 -

Katastrální mapa

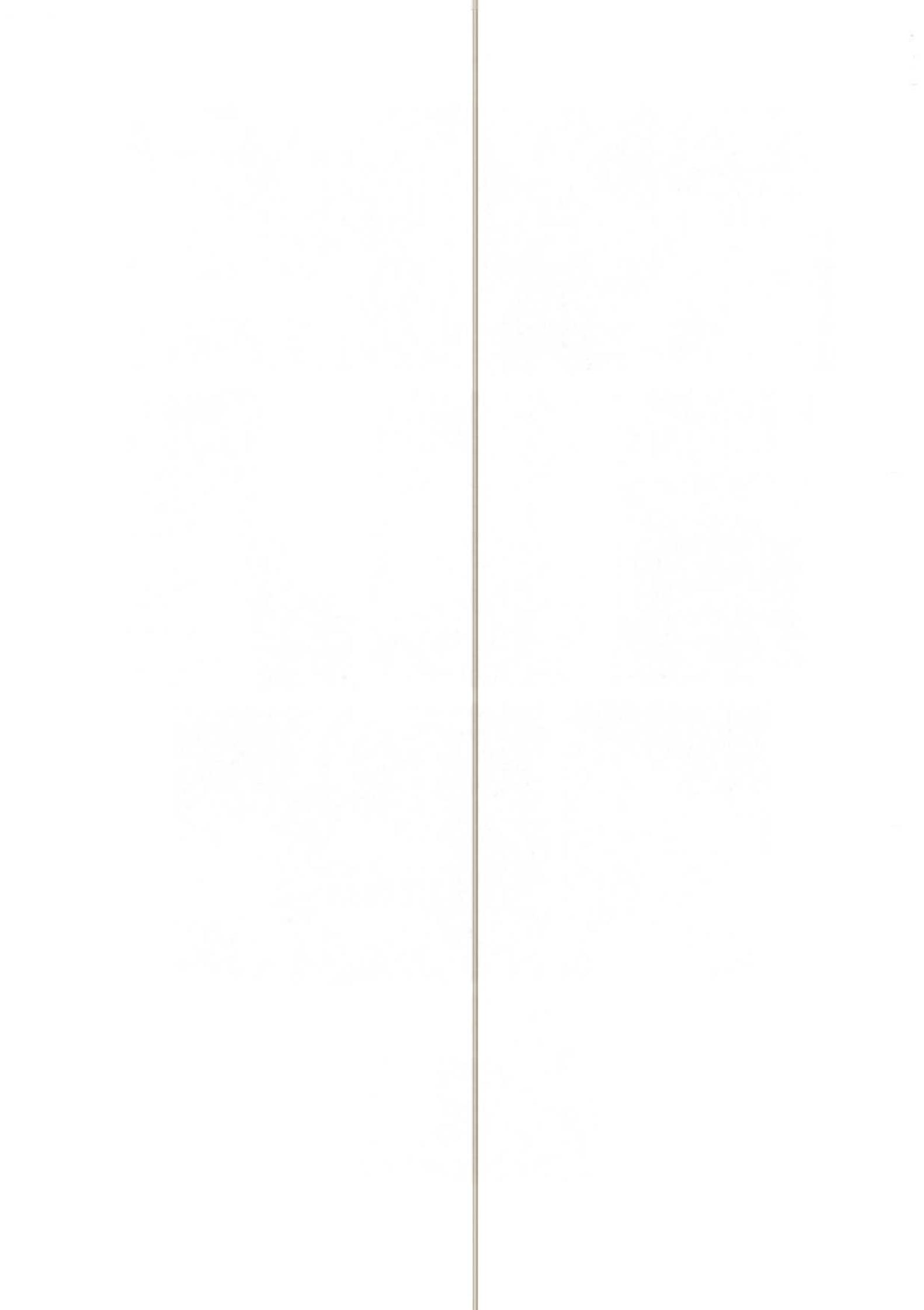


Fotodokumentace









Mapa okolí

