

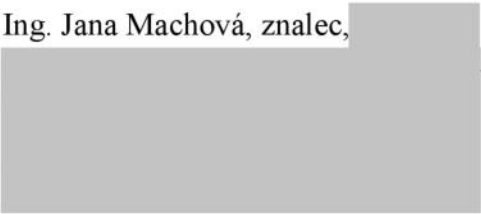
DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU

č. 2004/2022

Předmět: určení obvyklé ceny nemovitých věcí
evidovaných na LV č. 1161 včetně součástí
a příslušenství, v k. ú. Libhošť, obec Libhošť,
okres Nový Jičín

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1
IČ: 60472049

Číslo jednací: není

Vypracoval: Ing. Jana Machová, znalec,


Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/oceňování nemovitých věcí

Počet stran/počet příloh: 19/1 (1 strana)

Číslo/počet vyhotovení: 3

Datum zpracování: 03.10.2022

1. Zadání

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto Dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022 je určení obvyklé ceny nemovitých věcí dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb., v aktuálním znění: pozemku parc. č. St. 388 včetně součásti – rodinného domu č. p. 355, pozemků parc. č. 1183/4 a parc. č. 1585/1 a jejich příslušenství, v k. ú. Libhošť, obec Libhošť, okres Nový Jičín, t.j. včetně zohlednění závad, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

1.1.1. Datum ocenění

Ocenění je provedeno ke dni 26.09.2022.

1.1.2. Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování) v platném znění.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek se provádí pro účely veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb. a je vypracován na základě objednávky zadavatele.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Neuvedeny.

2. Výčet podkladů

Znalec pro vyhotovení dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2005/2022 použil zdroje dat dodané zadavatelem a zajištěné znalcem (šetření na místě, veřejné zdroje, odborná literatura - vše uvedeno dále).

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí č. 1161 pro k. ú. Libhošť, vyhotovený k datu 14.10.2021 Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD (viz příloha č. 1).
- Kopie katastrální mapy vyhotovená Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním – SCD, dne 29.12.2021 (viz příloha č. 2).
- Vyjádření z hlediska územně plánovací dokumentace, vydané: Městský úřad Nový Jičín Odbor územního plánování a stavebního řádu, Masarykovo nám. 1/1, 741 01 Nový Jičín, č.j.: MUNJ-9735/2022/ÚPSŘ-Zu, ze dne 28.01.2022.
- Sdělení správců inženýrských sítí.
- Průkaz energetické náročnosti budovy, vyhotovený: Ing. Milan Olszar, č. 029260, [redacted] dne 16.06.2013.
- Znalecký posudek č. 3957-77/2013, vyhotovený: Ing. Karel Segeřa, [redacted] ze dne 11.06.2013.
- Zpráva o kontrole kotle a rozvodů tepelné energie, vyhotovená: Michal Pavelek, č. o. 1453, č. e. 74388.0, ze dne 34.03.2017.
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí, vyhotovené Českým úřadem zeměměřickým a katastrálním, č.j.: V-1840/2021-804, V-10443/2021-804 a V-2219/2021-804.
- Objednávka na zpracování dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022 ze dne 26.09.2022, potvrzená zadavatelem.
- Literatura, předpisy a další podklady:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon 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. 303/2013 Sb., 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. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb., zákona č. 228/2014 Sb., zákona č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
 - Územní plán obce Libhošť (<https://www.msk.cz>).
 - Průvodce pro zjištění nebezpečí výskytu povodně (riskportal.intermap.cz).
 - Mapový portál s pasportem místních komunikací (<https://www.gobec.cz/libhost>).
 - Informace z realitních serverů (<https://www.seznam.cz>, <https://inem.cz>), realitní inzerce a databáze znalce.
 - BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2016.
 - HÁBA J., JANAS T., ŠVANCAROVÁ Š.: *Slovník definic a výklad některých vybraných pojmů stavebního práva, díl II.* ABF, a. s. Praha, 2003.
 - Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách).
 - Zákon č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník).
 - Zákon č. 256/2013 Sb. (Katastrální zákon).

2.2. Věrohodnost zdroje dat

- Nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti, jakož i úplnosti poskytnutých podkladů, nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost včetně předaného právního podkladu vlastnického práva.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé nebo část ocenění, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.
- Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události a podmínky, které se vyskytnou po datu, ke kterému je provedeno ocenění.
- Předpokládá se, že údaje z veřejných registrů a seznamů jsou věrohodné.
- Odhadnutá tržní hodnota respektuje aktuální obecné podmínky trhu k datu ocenění a parametrů finančního trhu, a to na základě veřejně dostupných zdrojů.
- Případný rozdíl matematických operací ve výpočtech v tomto posudku uvedených, tabulkách apod. je způsoben zaokrouhlováním za použití software MS Office – Excel.

2.3. Prohlášení zhotovitele

- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem, uvedeným v oddíle 1.1. tohoto znaleckého posudku, pro potřebu zadavatele specifikovanou v objednávce a nelze jej proto bez předchozího písemného souhlasu ze strany zhotovitele používat k jiným účelům.
- Přezkoumala jsem vlastnické vztahy a vlastnická práva na základě podkladů předaných zadavatelem nebo jeho zástupci. Podklady poskytnuté zadavatelem pro účel ocenění nebyly prověřovány a byly považovány za správné, pravdivé a reálné.
- Zpracované ocenění zohledňuje všechny skutečnosti, které mi byly známy v době zpracování ocenění a které mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté skutečnosti.
- Při zpracování ocenění jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že dokumenty a podklady předané zadavatelem nebo jeho zástupci nejsou pravdivé a správné.
- Odměna za ocenění nezávisí na zpracovaných závěrech nebo hodnotách.
- Toto ocenění nesmí být dále rozšiřováno nebo jiným způsobem upravováno bez mého předchozího písemného souhlasu jako zhotovitele.
- Případné návrhy znalce, uváděné v tomto znaleckém posudku, nejsou radou ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. (NOZ), ale osobním názorem.
- Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na zadavatele až dnem úplného zaplacení/úhrady daňového dokladu. Do tohoto okamžiku je znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoli nakládáno a nesmí být zveřejněn vůči třetím osobám. Následně smí být znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náleží.
- Znalecký posudek je zhotovitelem považován za obchodní tajemství v souladu s § 504 zák. č. 89/2012 Sb. (NOZ) a § 9 odst. 1 zákona č. 109/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.

2.4. Vyjádření ve smyslu GDPR

- Zadavatel tohoto znaleckého posudku bere na vědomí, že zhotovitel pro účely zpracování znaleckého posudku shromažďuje, ověřuje a rovněž archivuje osobní informace o zadavateli, jako jsou jeho osobní údaje (jméno, datum narození) a kontaktní informace (adresa apod.).
- Tato kolekce dat je prováděna z důvodu ověření totožnosti zadavatele a současně v souvislosti s tím, že tato data jsou druhotnou součástí znaleckého posudku, které musí znalec evidovat a archivovat. Tato povinnost mu vyplývá ze zákona č. 254/2019 Sb. a

z vyhlášky č. 503/2020 Sb. a dále pak pro případ jejich vyžádání třetí osobou, včetně orgánů veřejné moci. Pro takové případy i nadále zůstává v platnosti, že zhotovitel je vázán vůči zadavateli mlčenlivostí a znalecký posudek může třetí osobě vydat jen s jeho písemným souhlasem. Povinnosti mlčenlivosti se nelze dovolat vůči orgánu veřejné moci, před kterým probíhá řízení, v němž má být znalecký posudek použit a vůči orgánu vykonávajícímu dohled nad znaleckou činností.

- Zadavatel převzetím znaleckého posudku vyjadřuje souhlas se zpracováním jeho osobních a kontaktních informací v evidenci zhotovitele.

3. Nález

3.1. Předmět ocenění, vlastnická práva

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. St. 388 včetně součástí – rodinného domu č. p. 355, pozemek parc. č. 1183/4 a parc. č. 1585/1, včetně příslušenství, vše v k. ú. Libhošť, obec Libhošť, okres Nový Jičín. Vlastníkem předmětu ocenění je Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, 702 00 Ostrava-Moravská Ostrava.

LV č. 1161

Okres: CZ0804 Nový Jičín
Katastrální území: 682683 Libhošť
Obec: 500046 Libhošť

Č.	Parc. č.	Výměra [m ²]	Druh a způsob využití pozemku	Typ stavby a způsob využití stavby	Způsob ochrany
1	St. 388	784	zastavěná plocha a nádvoří	Libhošť, č. p. 355, rod. dům	
2	1183/4	4 436	zahrada		zem. půd. fond
3	1585/1	313	ostatní plocha ostatní komunikace		

(Ostatní údaje viz příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku).

3.2. Omezení vlastnických práv

- Věcná břemena – podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena věcná břemena.
- Zástavní práva – podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena zástavní práva.
- Předkupní práva - podle předložených podkladů nejsou k předmětu ocenění zřízena předkupní práva.
- Jiná omezení neevidovaná v katastru nemovitostí – podél východní hranice parc. č. 1183/4 a částečně západní hranice parc. č. 1585/1 prochází podzemní vedení optického kabelu sítě elektronických komunikací, ve vlastnictví CETIN a.s. Dále se na pozemcích parc. č. St. 388 a 1585/1 nacházejí přípojky, resp. odbočky inženýrských sítí: NN do 1 kV, ve vlastnictví ČEZ Distribuce, a.s., STL plynovodu ve vlastnictví GasNet, s.r.o. a vody, ve vlastnictví SmVak Ostrava a.s. a sítě elektronických komunikací, ve vlastnictví CETIN a.s. Jižní část pozemku parc. č. 1183/4 (cca 2365 m²) se nachází v ochranném pásmu dálnice D 48, které činí 100 m od osy jízdního pásu dálnice. Dle zkušeností stavebních úřadů nevydává Ministerstvo dopravy ČR souhlas se zastavěním takových pozemků pro rodinnou zástavbu. Téměř celý předmět ocenění se nachází v 300 m ochranném pásmu produktovodu „Loukov-Sedlnice“, na který bylo již vydáno územní rozhodnutí, kdy souhlas s výstavbou v tomto ochranném pásmu vydává ČEPRO. Jelikož část předmětu ocenění, se nachází v tomto ochranném pásmu, ale nenachází se současně v ochranném pásmu dálnice, je velmi pravděpodobné, že ČEPRO s výstavbou v tomto vymezeném pásmu na parc. č. 1183/4 o velikosti cca 1494 m², bude souhlasit.

3.3. Prohlídka předmětu ocenění, porovnání skutečného stavu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí

Prohlídka předmětu ocenění byla provedena dne 29.12.2021, za účasti zástupce vlastníka, pana Lukáše Spurného a znalce, kdy bylo provedeno ohledání předmětu ocenění a pořízena fotodokumentace. Dále bylo provedeno porovnání stavu uvedeného v katastru nemovitostí se

skutečností. Nebyly zjištěny žádné odchylky od stavu vedeného v katastru nemovitostí se skutečností. Dále byla provedena obhlídka dne 26.09.2022.

3.4. Umístění předmětu ocenění

Pozemky se stavbou rodinného domu a jejich příslušenstvím se nacházejí v obci Libhošť, v blízkém sousedství dálnice D 48, po pravé straně ve směru jízdy z Příbora do Nového Jičína. Obec Libhošť má 1730 obyvatel. Okresní město Nový Jičín, je vzdáleno cca 8 km. V obci je pošta a základní škola. Zastávky autobusu se nacházejí ve vzdálenosti cca 400 m od předmětu ocenění. Okolní zástavbu tvoří další rodinné domy. Centrum obce je vzdáleno cca 300 m. V obci je základní vybavenost (obecní úřad, škola, školka, pošta, prodejna COOP a další prodejny). Kompletní občanská vybavenost je v blízkém Novém Jičíně (dojezdový čas 8 min.). Veřejná doprava v rámci obce a do Nového Jičína i Příbora je zajištěna autobusy.

Adresa: Libhošť 355, 742 57 Libhošť.

3.5. Přístup k předmětu ocenění

Přístup k předmětu ocenění je ze zpevněné komunikace parc. č. 1604/1, která je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje (LV č. 361) a dále potom po asfaltové komunikaci přes pozemky jiných vlastníků – různých fyzických osob – parc. č. 1585/2 (LV č. 233), parc. č. 1585/5 (LV č. 710), parc. č. 1585/6 (LV č. 619) a parc. č. 1585/7 (LV č. 410). Tato asfaltová komunikace je vedena v územním plánu i pasportu obce jako místní komunikace III. třídy.

3.6. Napojení na inženýrské sítě

V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, zemní plyn a elektrickou síť. Na všechny tyto sítě je rodinný dům č. p. 355 připojen. Povrchové vody jsou svedeny drenážemi do vsakovací jímky. Splaškové vody jsou svedeny do vlastní ČOV.

3.7. Územní plán, cenová mapa a zátopové území

Pozemky parc. č. St. 388 a parc. č. 1183/4 jsou v platném územním plánu obce určeny pro využití „bydlení individuální - venkovské“, pozemek parc. č. 1585/1 je určen pro využití „dopravní infrastruktura – silniční“. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Pozemky se nacházejí v zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

3.8. Popis předmětu ocenění

3.8.1. Pozemky parc. č. St. 388, 1183/4 a 1585/1

Pozemek parc. č. St. 388 je částečně zastavěn stavbou rodinného domu č. p. 355 a hospodářskou budovou (nezapsanou v katastru nemovitostí). Dále se na pozemku nachází venkovní úpravy a trvalé porosty. Pozemek parc. č. 1183/4 tvoří se zastavěnou plochou a stavbou č. p. 355 jednotný funkční celek. Nachází se na něm přístřešek pro parkování, venkovní úpravy a trvalé porosty. Oba pozemky jsou mírně svažité. Pozemek parc. č. 1585/1 slouží jako příjezdová účelová komunikace k objektu rodinného domu. V místě je možnost napojení na veřejný vodovod, zemní plyn a elektrickou síť. Okrajem pozemků parc. č. 1183/4 a 1585/1 prochází podzemní vedení optického kabelu elektronických komunikací neošetřené zapsaným věcným břemenem.

Další stavby - součásti oceňovaných pozemků:

Jde o podsklepenou zděnou hospodářskou budovu s pultovou střechou, využívanou jako sklad nářadí. K této budově byl přistavěn dřevěný přístřešek pro parkování auta. Dále jde o venkovní úpravy, uvedené v tabulce. Technický stav je dobrý.

Součásti pozemků	Pozemek parc. č.
Hospodářská budova	St. 388
Přístřešek pro auto	1183/4
Bazén venkovní	1183/4
Oplocení ze strojového pletiva	1183/4
Oplocení z dřevěných latí	St. 388
Zpevněná plocha z dlažebních kostek	St. 388
Opěrná zídka před vjezdem do garáže	St. 388
Zpevněná plocha ze zámkové dlažby	St. 388, 1183/4
Drenáže pro odvod povrchové vody	St. 388, 1183/4
Předložené venkovní schody	St. 388
Pilíř HUP	St. 388
ČOV	St. 388, 1183/4
Kanalizace k ČOV	St. 388, 1183/4

3.8.2. Rodinný dům č. p. 355 na pozemku parc. č. St. 388

Jde o samostatně stojící zděný, podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Objekt byl zkolaudován jako jednobytový dům pro rodinné bydlení. Dům je o velikosti 8+1 (k tomu 3 ložnice v podkroví 2). Naposledy sloužil k pobytu dětí.

Dispoziční řešení:

1.PP:

Schodiště do 1.NP, spojovací chodba, soc. zařízení (3 boxy sprch + WC), prádelna, kotelna, garáž, přezouvárna.

1.NP:

Schodiště do podkroví, zádveří (vstup), chodba, WC, kuchyně, spíž, koupelna, obývací pokoj, balkón, jídelna, ložnice.

Podkroví 1:

Chodba s jednoramenným úzkým dřevěným schodištěm do 2. úrovně podkroví, WC, pokoj 1 - ložnice, pokoj 2 - ložnice, koupelna, úklidová komora, pokoj 3 - ložnice, pokoj 4 - ložnice a obývací pokoj, balkón.

Podkroví 2:

Dříve půda pod sedlovou střechou. V tomto prostoru, který lze účelově užít pouze omezeně se nacházejí tyto prostory: chodba, ložnice 1, ložnice 2, ložnice 3. Všechny tyto místnosti mají snížené, převážně šikmé stropy s malými střešními okny. Jsou použitelné pouze v letních měsících jako ložnice.

Zastavěné a podlahové plochy jednotlivých podlaží:

Podlaží	Konstrukční výška podlaží [m]	ZP [m ²]	PP [m ²]
1.PP	2,60	110,25	93,71
1.NP	3,00	110,25	93,71
podkroví 1	2,45	110,25	93,71

podkroví 2	1,70	36,75	31,24
Celkem		367,50	312,38
Použité plochy pro porovnání			234,28

Pro porovnání jsou uvažovány podlahové plochy bez podkroví 2, které nesplňuje parametry plnohodnotného obytného prostoru a pouze ½ z celkové plochy 1.PP.

Stavebně-technické vybavení:

Základy jsou betonové, s provedenou vodorovnou a svislou izolací. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm. Stropy s rovným podhledem. Střecha sklonitá s plechovou krytinou. Klempířské konstrukce úplné z pozinkovaného plechu. Úpravy povrchů tvoří vápenné štukové omítky. Fasádní omítky vápenocementové. Vnější obklady – kamenný sokl. Vnitřní keramické obklady v kuchyni a sociálních částech. Schodiště přímé ŽB s povrchem z PVC a dřevěné žebříkové do podkroví 2. Dveře dřevěné plné a prosklené. Okna plastová s dvojsklem. Podlahy obytných místností tvoří vlysy, plovoucí podlahy a koberce. Podlahy ostatních místností jsou z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění ústřední plynovým kotlem. Elektroinstalace 230/400 V. Bleskosvod osazen. Rozvod studené a teplé vody. Ohřev vody plynovým kotlem. Kanalizace ze všech hygienických zařízení. Vnitřní vybavení tvoří umyvadla, sprchové kouty a vany. Záchody splachovací. Vybavení kuchyně tvoří kombinovaný plynový sporák s elektrickou troubou. V domě proveden rozvod zemního plynu, teplé a studené vody, elektřiny a vytápění. Kanalizace svedena do vlastní ČOV.

Technický stav

Na základě údajů v doloženém znaleckém posudku č. 3957-77/2013, byl rodinný dům vystavěn cca v roce 1929. V roce 1979 proběhla rekonstrukce a částečná přestavba domu. V roce 2016 byla vyměněna okna. Všechny prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. V průběhu užívání byla prováděna postupná modernizace, v rámci které došlo k výměně většiny prvků krátkodobé životnosti. V roce 1997 byla provedena plynofikace rodinného domu, v roce 2003 byla provedena výměna všech původních dřevěných oken za okna plastová s vakuovaným dvojsklem, byla provedena oprava balkónů (izolace, dlažba, klempířské prvky, v rámci opravy zábradlí byly osazeny dutinkové panely), bylo opraveno vstupní schodiště a byly provedeny přístupové chodníky kolem rodinného domu. Rekonstrukce kuchyně a soc. zařízení byly provedeny v roce 2004. V roce 2011 byla provedena výměna původní střešní krytiny za krytinu z hliníkových šablon s plastovým povrchem, včetně provedení nových klempířských prvků (v rozsahu cca 1/2). V rámci výměny střešní krytiny bylo provedeno zateplení střešní konstrukce. V této době došlo také k osazení lamelových vrat u garáže. K zásadním dispozičním změnám v průběhu užívání RD nedošlo. V rámci vybavení se pokoje účelově změnil na dětské pokoje. Technický stav objektu je dobrý, odpovídající stáří a pravidelně prováděné údržbě. V současné době je dům 1 rok bez využití.

Příslušenství rodinného domu č. p. 355

Jde o přípojky inženýrských sítí ve vlastnictví vlastníka stavby a ČOV. Technický stav je dobrý.

Příslušenství RD	Pozemek parc. č.
Přípojka vody	St. 388, 1585/1
Přípojka plynu	St. 388, 1585/1

3.9. Hodnocení předmětu ocenění

Silné stránky

- Rodinný dům má svou ČOV.
- Dobré dopravní napojení na dálnici D48.
- Dobrý dopravní dosah měst Nový Jičín, Příbor a Frýdek-Místek.

Slabé stránky

- Rodinný dům a jeho příslušenství je jeden rok bez využití.
- Rodinný dům je rozlehlá stavba, s původním dispozičním řešením.
- V místě není možnost připojení na veřejnou kanalizaci.
- Blízkost dálnice D48 způsobuje hlučnost a nemožnost případného zastavění celého pozemku parc. č. 1183/4, z důvodu ochranného pásma dálnice.

3.10. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1161 pro k. ú. Libhošť, se k předmětu ocenění nevazí věcná břemena ani jiná omezení, která by měla negativní vliv na obvyklou cenu (tržní hodnotu). Dle předložených podkladů a zjištěných skutečností nevážnou na předmětu ocenění žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí ani z jiných podkladů, mimo umístění podstatné části pozemku parc. č. 1183/4 (cca 2365 m²), která se nachází v ochranném pásmu dálnice D48. Souhlas k zastavění těchto pozemků uděluje Ministerstvo dopravy ČR. Dle zkušeností stavebních úřadů se povolení k výstavbě objektů pro rodinné bydlení na podobných pozemcích nevydává, proto nelze uvažovat s touto částí pozemku pro plnohodnotné zastavění (v plné ceně stavebních pozemků v místě).

3.11. Obsah ocenění

- Rodinný dům č. p. 355 na pozemku parc. č. St. 388 včetně příslušenství (přípojka vody a plynu)
- Hospodářská budova na pozemku parc. č. St. 388
- Přístřešek pro auto na pozemku parc. č. 1183/4
- Venkovní úpravy na pozemcích parc. č. St. 388 a 1183/4 (venkovní bazén, oplocení, zpevněné plochy, opěrné zídky, drenáže, předložené schody, přípojka kanalizace, pilíř HUP, ČOV)
- Trvalé porosty na pozemcích parc. č. St. 388 a 1183/4
- Pozemky parc. č. St. 388, 1183/4 a 1585/1

4. Posudek

4.1. Způsob určení obvyklé ceny

4.1.1. Definice

Obvyklá cena (§ 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahové, 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Tržní hodnota (§ 2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb.)

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádná cena (§ 2, odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb.)

Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena zjištěná (§ 2, odst. 7 zákona č. 151/1997 Sb.)

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

4.1.2. Způsoby ocenění

Nákladový způsob (§ 2, odst. 9, písm. a) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Výnosový způsob (§ 2, odst. 9, písm. b) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.

Porovnávací způsob (§ 2, odst. 9, písm. c) zákona č. 151/1997 Sb.)

Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

4.1.3. Volba způsobu ocenění

Úkolem dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022 je určit obvyklou cenu zadaného předmětu ocenění. Vzhledem k velké ploše pozemku parc. č. 1183/4 a podmínkám, vyplývajícím

z ochranných pásem dálnice a produktovodu, uvedených v odst. 3.2. tohoto dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022, byl předmět ocenění rozdělen na tři části:

- 1) Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky parc. č. St. 388, parc. č. 1585/1 a částí parc. č. 1183/4 o velikosti 577 m²
Zde je zahrnut rodinný dům č. p. 355 s příslušenstvím, které tvoří přípojky vody, plynu, kanalizace a ČOV, dále pozemek parc. č. St. 388 o výměře 784 m², pozemek parc. č. 1585/1 o výměře 313 m² a část pozemku parc. č. 1183/4 – obdélník o výměře 577 m², který ze západní strany přiléhá k parc. č. St. 388. Pozemky celkem mají výměru 1674 m².
- 2) Volná část pozemku parc. č. 1183/4 o velikosti 1494 m², kterou by bylo možné zastavět
Jde o část parcely č. 1183/4, která má tvar lichoběžníku, který ze severní strany navazuje na hranici parc. č. St. 388 a z jižní strany je ohraničen krajem ochranného pásma dálnice.
- 3) Volná část pozemku parc. č. 1183/4 o velikosti 2365 m², kterou nebude možno plnohodnotně zastavět
Jde o zbytek parc. č. 1183/4, tvaru lichoběžníku, který ze severní strany tvoří hranice ochranného pásma dálnice a z jižní strany hranice parcely č. 1183/4.

4.2. Porovnávací hodnota

4.2.1. Popis použité metodiky

Pro určení obvyklé ceny (resp. tržní hodnoty) předmětu ocenění byl použit porovnávací způsob. Srovnatelnou cenou nemovité věci je cena stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodejnými nemovitými věcmi.

Cena, za kterou se nemovité věci nabízejí k prodeji prostřednictvím realitních kanceláří, je cena požadovaná, nikoliv cena dosažená při prodeji. Je proto třeba, aby odhadce ve svém regionu sledoval poměr mezi těmito cenami, který je místně a časově proměnný. Rozdíl cen nabízených nemovitých věcí v realitní inzerci oproti realizovaným prodejům činí cca 5-15 %. V této částce jsou promítnuty provize realitních kanceláří a snížení ceny, která je zveřejněna v nabídce (nikdy není prodána za původní cenu). Výsledkem je tzv. cena po redukci na pramen zjištění ceny. Při použití ceny z realizované kupní smlouvy je tento index roven 1,00.

Porovnání je provedeno pomocí indexu odlišnosti **I**, který zohledňuje rozdílné parametry porovnávaných vzorků vzhledem k oceňovanému objektu. Tyto odlišnosti jsou vyjádřeny různými koeficienty (K_1 až K_4). Je zde zohledněna poloha srovnávacích objektů, jejich velikost, vybavení, technický stav, jejich příslušenství, napojení na inženýrské sítě a velikost pozemku k objektu (u rodinných domů). Koeficienty K_1 až K_4 se mezi sebou násobí a výsledkem je index odlišnosti, kterým dělíme ceny jednotlivých srovnávacích objektů po redukci. Výsledná cena oceňovaného objektu je potom stanovena jako aritmetický průměr cen oceňovaných objektů, odvozených ze srovnávacích objektů.

4.2.2. Popis srovnávacích objektů

- 1) Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky parc. č. St. 388, parc. č. 1585/1 a částí parc. č. 1183/4 o velikosti 577 m²

Dle definice obvyklé ceny v odst. 4.1. tohoto dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022 bylo provedeno šetření v katastru nemovitostí, k nalezení sjednaných prodejů obdobných rodinných domů na území obce Libhošť. Bylo zjištěno, že prodeje v roce 2021 probíhaly, ale v omezeném množství. Dále bylo provedeno šetření v realitní inzerci. Byla nalezena jedna nabídka k prodeji

rodinného domu, na území obce Libhošť. Šetření bylo proto rozšířeno na nabídky rodinných domů k prodeji v realitní inzerci, na území celého okresu Nový Jičín, v období roku 2021 až do současnosti. Bylo nalezeno sedm nabídek, s tím, že pro porovnání byly použity tři vzorky, které nejvíc odpovídaly předmětu ocenění. Nebylo proto provedeno určení obvyklé ceny, ale byla stanovena tržní hodnota předmětu ocenění, podle § 2, odst. 4 zákona o oceňování.

Srovnávací objekt č.1 (ID zakázky: 0191, sreality)

Rodinný dům v obci Luboměř. Samostatně stojící, zděný, částečně podsklepený, 1.NP a podkroví, sklonitá střecha, 1 BJ – 7+1. Kolaudace v roce 2003. Vytápění lokální elektrické a na tuhá paliva. Připojení na veškeré inženýrské sítě. Technický stav dobrý. Dvojaráž a terasa. Podlahová plocha 260 m², plocha pozemku 900 m². Cena uvedená v realitní inzerci 5 800 000 Kč.

Srovnávací objekt č.2 (ID zakázky: 0317, sreality)

Rodinný dům v obci Hodslavice. Samostatně stojící, zděný, 2 NP, plochá střecha, 2 BJ – 2 x 4+1. Vytápění na tuhá paliva. Připojení na veřejný vodovod, elektro. Kanalizace do septiku. Možnost připojení na plyn a veřejnou kanalizaci. Technický stav – před rekonstrukcí. Zastavěná plocha 307 m², podlahová plocha 261 m², plocha pozemku 1231 m². Cena uvedená v realitní inzerci 3 499 000 Kč.

Srovnávací objekt č.3 (ID zakázky: 596/3659, sreality)

Rodinný dům v městě Nový Jičín. Samostatně stojící, zděný, částečně podsklepený, 2 NP, sklonitá střecha, 2 BJ – 3+1, 3+kk. Vytápění ústřední kotlem na plyn. Připojení na veřejný vodovod, zemní plyn a elektrickou síť. Kanalizace svedena do septiku. Technický stav – po částečné rekonstrukci. Podlahová plocha 230 m², plocha pozemku 1481 m². Cena uvedená v realitní inzerci 4 500 000 Kč.

2) Volná část pozemku parc. č. 1183/4 o velikosti 1494 m², kterou by bylo možné zastavět

Byly nalezeny tři vhodné prodeje pozemků pro porovnání. Znalec našel pozemky, které jsou umístěny na území obce Libhošť, v severozápadní části obce, v zastavěném území. Všechny pozemky byly volné, nezastavěné, určené k zastavění rodinnými domy. Pozemky byly zobrazeny v průběhu roku 2021.

Srovnávací pozemek č.1

Jde o pozemek parc. č. 56/1, umístěný v obci Libhošť, v blízkosti hřiště. Centrum obce je vzdálené cca 500 m, zastávky autobusu cca 400 m. Územním plánem určen k zastavění pro rodinné domy. Celková výměra 1798 m². Pozemek byl převeden kupní smlouvou za cenu 720,39 Kč/m² (č.j.: V-1840/2021-804).

Srovnávací pozemek č.2

Jde o pozemek parc. č. 58/4, umístěný v obci Libhošť, v blízkosti hřiště. Centrum obce je vzdálené cca 500 m, zastávky autobusu cca 400 m. Územním plánem určen k zastavění pro rodinné domy. Celková výměra 956 m². Pozemek byl převeden kupní smlouvou za cenu 627,62 Kč/m² (č.j.: V-10443/2021-804).

Srovnávací pozemek č.3

Jde o pozemky parc. č. 649/6 a 649/7, umístěné v obci Libhošť. Centrum obce je vzdálené cca 400 m, zastávky autobusu cca 750 m. Územním plánem určeny k zastavění pro rodinné domy. Celková výměra 873 m². Pozemky byly převedeny kupní smlouvou za cenu 742,27 Kč/m² (č.j.: V-2219/2021-804).

Č.	Cena za objekt požadovaná [Kč]	Koef. redukce	Cena po redukci na pramen ceny [Kč]	Užitná plocha všech podl. [m²]	Přepočet ceny na UP [Kč/m²]	K ₁ poloha	K ₂ přísl.	K ₃ stav vybavení	K ₄ jiné	I K ₁ x.. ..x K ₄	Cena oceň. obj. odvozená ze srovnávacího [Kč]
1.	5 800 000	0,90	5 220 000	260	20 076,92	1,10	1,05	1,10	0,92	1,17	17 176,50
2.	3 499 000	0,90	3 149 100	261	12 065,52	1,10	0,90	0,85	0,95	0,80	15 092,74
3.	4 500 000	0,90	4 050 000	230	17 608,70	1,10	0,95	1,00	0,97	1,01	17 371,57
Celkem průměr										Kč	16 546,94
Celková užitná plocha použita pro porovnání										m²	234,28
Cena celkem										Kč	3 876 616,91

Koeficient redukce na pramen ceny - skutečná kupní cena = 1,00 (u inzerce přiměřeně nižší)

K_1 Koeficient úpravy na polohu objektu

K₂ Koeficient úpravy na příslušenství k objektu

K₃ Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)

K₄ Koeficient úpravy na event. další vlastnosti (plocha pozemků)

I Index odlišnosti $I = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$

2) Volná část pozemku parc. č. 1183/4 o velikosti 1494 m², kterou by bylo možné zastavět

[illegible]

3) Volná část pozemku parc. č. 1183/4 o velikosti 2365 m², kterou nebude možno plnohodnotně zastavět

Č.	Cena požadovaná [Kč/m ²]	Koef. redukce	Cena po redukcí na pramen ceny [Kč/m ²]	K ₁ poloha	K ₂ IS	K ₃ okolní zástavba	K ₄ jiné	I K ₁ x...x K ₄	Cena oceň. obj. odvozená ze srovnávacího [Kč]
1.	720,39	1,00	720,39	1,50	1,00	1,20	1,50	2,70	266,81
2.	627,62	1,00	627,62	1,50	1,00	1,20	1,50	2,70	232,45
3.	742,27	1,00	742,27	1,50	1,00	1,20	1,50	2,70	274,91
Celkem průměr								Kč	193,54
Plocha pozemku								m²	2 365,00
Cena celkem								Kč	457 732,61
Koeficient redukce na pramen ceny - skutečná kupní cena = 1,00 (u inzercie přiměřeně nižší)									
K ₁	Koeficient úpravy na polohu pozemku								
K ₂	Koeficient úpravy na dosah inženýrských sítí								
K ₃	Koeficient úpravy na okolní zástavbu								
K ₄	Koeficient úpravy na jiné vlastnosti (přístup na pozemek, možnost zastavení, omezení užívání apod.)								
I	Index odlišnosti I = K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄								

4.2.5. Rekapitulace

Č.	Objekt	Cena celkem [Kč]
1	Rodinný dům s příslušenstvím a pozemky parc. č. St. 388, 1585/1 a částí 1183/4 (577 m ²)	3 876 616,91
2	Volná část pozemku parc. č. 1183/4 (1494 m ²) k možnému zastavění	708 135,67
3	Volná část pozemku parc. č. 1183/4 (2365 m ²), kterou nelze plnohodnotně zastavět	457 732,61
Cena celkem		5 042 485,19
Zaokrouhleno		5 050 000,00

Obvyklá cena pozemku parc. č. St. 388 včetně součásti – rodinného domu č. p. 355 a příslušenství, pozemků parc. č. 1183/4 a parc. č. 1585/1 a jejich příslušenství, v k. ú. Libhošť, obec Libhošť, okres Nový Jičín, určená porovnáním údajů z realitní inzerce, tj. tržní hodnota, činí **5 050 000 Kč**.

5. Odůvodnění

Znalec na základě výše uvedeného zadání rozvrhl dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022 do těchto částí:

- stanovení způsobu určení obvyklé ceny (tržní hodnota),
- určení tržní hodnoty porovnáním.

Při určení obvyklé ceny uvedl příslušné definice a způsoby ocenění a vybral způsob ocenění pro daný případ, kdy obvyklá cena byla určena porovnávacím způsobem z cen nabízených v realitní inzerci i z cen sjednaných při prodeji (= tržní hodnota). Znalec uvedl příslušnou metodiku pro daný způsob ocenění a provedl výpočty.

6. Závěr

6.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem tohoto Dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022 bylo určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemku parc. č. St. 388 včetně součásti – rodinného domu č. p. 355, pozemků parc. č. 1183/4 a parc. č. 1585/1 a jejich příslušenství, v k. ú. Libhošť, obec Libhošť, okres Nový Jičín, včetně zohlednění závad, které v důsledku přechodu vlastnických práv nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

6.2. Odpověď

Na základě výše uvedeného zdůvodnění byla určena tržní hodnota předmětu ocenění.

Odst.	Výsledné ceny	Cena [Kč]
4.2.5	Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) určená porovnávací metodou	5 050 000,00

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nejsou.

Seznam příloh

č. 1 Fotodokumentace

Konzultant a jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna na základě vystavené objednávky.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č. j. Spr 1296/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem **Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku č. 2004/2022** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., na základě dokladu č. **612022**.

V Ostravě dne 03.10.2022

Ing. Jana Machová

FOTODOKUMENTACE

Pohledy na pozemky parc. č. St. 388, 1183/4 a 1585/1, v k. ú. Libhošť

