

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1148/89/16

o ceně rodinného domu č.p. 1179 na pozemku č. 4071/8 vč. příslušenství a pozemků č. 4071/8, č. 4071/4 a č. 4071/11, které se nachází v katastrálním území Dětmárovice v obci Dětmárovice v okrese Karviná



Objednavatel znaleckého posudku:

GAVLAS spol. s r.o.
Politických vězňů 1272/21
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro účely dražby dobrovolné dle § 13 zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 13.12.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 22.12.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti GAVLAS s.r.o. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitostí – pozemku parc. č. 4071/8, jehož součástí je rodinný dům č.p. 1179 a pozemků č. 4071/4 a č. 4071/11 v katastrálním území Dětmárovice v obci Dětmárovice v okrese Karviná a to vše vč. příslušenství (dále jen „Předmět dražby“).

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů platných k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Dětmárovice 1179
735 71 Dětmárovice
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Karviná
Obec: Dětmárovice
Katastrální území: Dětmárovice
Počet obyvatel: 4 197

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **540,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{244,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.12.2016 za přítomnosti zástupce společnosti GAVLAS spol. s r.o. paní Simony Drastichové a pana Ing. Aloise Cieslara.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Požadavek společnosti GAVLAS s.r.o. na vypracování znaleckého posudku
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 1971, který byl vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 16.11.2016
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření a informace, které o nemovitosti poskytl pan Ing. Alois Cieslar

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ing. Alois Cieslar, Rajecká 287/22, 73301 Karviná, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Ing. Alois Cieslar, Rajecká 287/22, 73301 Karviná, vlastnictví: výhradní
Parcela č. 4071/8 - zastavěná plocha a nádvoří - 126 m²
Součástí je stavba : Dětmárovice č.p. 1179, rod. dům
Stavba stojí na pozemku p.č. 4071/8
Parcela č. 4071/4 - orná půda - 192 m²
Parcela č. 4071/11 - orná půda - 82 m²

Vlastník :

Ing. Alois Cieslar
Rajecká 287/22
734 01 Karviná - Ráj

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou projektovou dokumentaci. Kontrolní měření se provádí laserovým dálkoměrem zn. Bosch.

7. Celkový popis předmětu dražby

Jedná se o rodinný dům krajní řadový (celkově dvojdům) s garáží a pozemkem, který je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Rodinný dům sousedí s vedlejším zrcadlově otočeným domem garážemi. Rodinný dům je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím a s terasou na garáži. Na střeše garáže se nachází terasa se vstupem z podkroví. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + 1. Objekt je užíván od roku 1996.

Ze strany místní komunikace je předzahrádka, vstup do domu a vjezd do garáže, z jižní strany domu pak zahrada přístupná u přízemí rodinného domu.

Objekt je napojený na obecní vodovod, plyn a elektrickou energii. Odkanalizování je svedeno do ČOV.

Přístup k nemovitosti je zajištěn věčným břemenem práva chůze a jízdy přes pozemky č. 4071/10, č. 4071/19, č. 4071/12 a č. 4071/13. Nejpoužívanější přístup k nemovitosti je však z obecní komunikace, která je ve správě obce Dětmárovice (pozemky č. 4065/2 a č. 4066/7).

Poloha předmětu dražby :

Nemovitost se nachází ve východní části zástavby obce Dětmárovice, tvořené především rodinnými domy. Dům se nachází nedaleko komunikace I. třídy ve směru na Bohumín. Okrajem obce prochází železniční trať se železniční stanicí ve směru na Polsko a Slovensko. Obcí prochází státní silnice 67, která spojuje města Bohumín a Karviná. V obci se nachází základní občanská vybavenost - prodejny potravin, základní služby, sportoviště, restaurace, kostel, pošta, kulturní dům a pod. Okrajem obce protéká řeka Olše.

V nejbližším okolí oceňované nemovitosti se nachází především zástavba rodinných domů (viz údaje získané z územního plánu a sdělení příslušného stavebního úřadu).

Obec Dětmárovice se nachází v sousedství města Orlová a cca 15 km od statutárního města Ostrava a 5 km od města Karviná. Okrajem obce protéká řeka Olše. Předmět dražby se nenachází v žádné záplavové oblasti.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů vyhlášky MF ČR k datu ocenění a stanovení obvyklé ceny se provádí pomocí porovnávací metody.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 1179
2. Parcela č. 4071/8
3. Parcela č. 4071/4
4. Parcela č. 4071/11

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,02
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00

9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Rodinný dům č.p. 1179

Jedná se o krajní rodinný dům zděné konstrukce, který je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím, podkrovím a sedlovou střechou. S vedlejším zrcadlově otočeným objektem dům sousedí v prostoru garáže. Dům je užíván od roku 1996.

V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyně, zádveří, velký obývací pokoj propojený s kuchyní, prádelna, koupelna s WC a další pokoj. Přes prádelnu je z bytu přístup do garáže. Zavěšeným schodištěm z obývacího pokoje je zpřístupněna galerie v podkroví. V podkroví se nachází dva pokoje, koupelna, WC, balkón a terasa na střeše garáže.

Rodinný dům je napojený na vodu, elektrickou energii, plyn a ČOV. Dle sdělení stávajícího majitele domu jsou splašky vedeny do ČOV, která je umístěna na pozemku č. 4071/1 ve vlastnictví třetí osoby (vlastnictví SJM manželé Fonšovi). Přípojka vody je vedena z vodovodního řádu vedoucího podél silnice I. třídy č. 67 přes pozemky č. 4071/1 (vlastnictví SJM manželé Fonšovi) a č. 4071/19 (vlastnictví paní Lenky Baranové) nebo č. 4071/13 (vlastnictví společnosti DAFO), které jsou ve vlastnictví třetích osob. Přesnou trasu nebylo možno v terénu spolehlivě ověřit. Dům však lze napojit na veřejný vodovod vedoucí v obecním pozemku před rodinným domem. Vodoměr je rovněž umístěn na pozemku č. 4071/1. Plyn je přivedený z hlavní přístupové komunikace.

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je zděná v kombinaci cihel a tvárnic. Stropní konstrukce jsou betonové s rovným podhledem. Krov je dřevěný sedlový. Střešní krytina typu Onduline. Fasáda je ze stříkané omítky. Vnější obklad tvoří kabřincové pásy. Klempířské konstrukce jsou úplné z titan-zinku. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Schodiště v místnosti do podkroví je ocelové konstrukce s dřevěnými stupni. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Podlahy jsou s povrchem z plovoucích laminátových podlah nebo OSB desek. V ostatních místnostech je keramická dlažba. Elektroinstalace je světelná i motorová. Rozvod vody je studený i teplý v plastovém potrubí. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem vč. ohřevu vody. V kuchyni je kuchyňská linka. WC je standardní splachovací typu kombi (2 x). V koupelně v přízemí je rohová masážní vana, umyvadlo a WC. V koupelně v podkroví pak je vana a umyvadlo. V obývacím pokoji je umístěn krb. Mezi garáží a garáží souseda chybí dělící stěna. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu.

Přístup k předmětu dražby je po místní komunikaci na pozemcích ve vlastnictví obce. Navíc je přístup k předmětu dražby zajištěn i věcným břemenem práva chůze a jízdy po pozemcích č. 4071/10, č. 4071/12, č. 4071/13 a č. 4071/19.

Toto právo chůze a jízdy je do katastru nemovitostí zapsáno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 11.9.1993. Předmětem této smlouvy je mimo jiné zřízení věcného břemene odpovídající právu chůze a jízdy bez jakéhokoliv omezení po celém (původním) pozemku parc. č. 4071/1 pro vlastníka (původního) pozemku parc. č. 4071/4 (náležícího do předmětu dražby). Z původního pozemku parc. č. 4071/1 byly následně odděleny parcely č. 4071/10, č. 4071/12, č. 4071/13 a č. 4071/19.

Přehled podlahových ploch jednotlivých místností :

1.N.P.

Kuchyně	-	7,5 m ²
Obývací pokoj	-	37,85 m ²
Zádveří	-	4,25 m ²
Prádelna	-	9,99 m ²
Pokoj	-	10,5 m ²
Koupelna s WC	-	7,3 m ²

Podkroví :

Pokoj	-	20,00 m ²
Galerie	-	9,25 m ²
Koupelna	-	6,67 m ²
WC	-	2,52 m ²
Pokoj	-	27,20 m ²
Balkón	-	2,34 m ²
Terasa nad garáží	-	25,40 m ²

Byt celkem - 170,80 m²

Garáž - 22,10 m²

Celkem - 192,90 m²

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 546,- Kč/m ³

Užitná plocha prvního nadzemního podlaží, podkroví a garáže celkem

Zastavěné plochy a výšky podlaží

N.P.:	$(10,50 \cdot 9,0) + (4,0 \cdot 0,9) + (4,5 \cdot 6,5)$	=	127,35 m ²
Podkroví:	$(10,50 \cdot 9,0) + (4,0 \cdot 0,9)$	=	98,10 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
N.P.:	127,35 m ²	2,90 m
Podkroví:	98,10 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

N.P.:	$((10,50 \cdot 9,0) + (4,0 \cdot 0,9) + (4,5 \cdot 6,5)) \cdot (3,20)$	=	407,52 m ³
Podkroví:	$((10,50 \cdot 9,0) + (4,0 \cdot 0,9)) \cdot (1,00) + (10,50 \cdot 9,0 \cdot 4,0 =$		287,10 m ³
	$) / 2$		
Obestavěný prostor - celkem:		=	694,62 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	127,35 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	225,45 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,77	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,900 = \mathbf{0,936}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,980

Index polohy pozemku I_P = 1,010

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,546,- \text{ Kč/m}^3 * 0,936 = 1\,447,06 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 694,62 \text{ m}^3 * 1\,447,06 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 1,010 = 994\,904,22 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 994 904,22 Kč

2. Parcela č. 4071/8

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,010 = 0,990$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	244,-	0,990		241,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	4071/8	126,00	241,56	30 436,56
Stavební pozemek - celkem			126,00		30 436,56
Parcela č. 4071/8 - zjištěná cena				=	30 436,56 Kč

3. Parcela č. 4071/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,010 = 0,990$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	244,-	0,990		241,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	4071/4	192,00	241,56	46 379,52
Stavební pozemek - celkem			192,00		46 379,52
Parcela č. 4071/4 - zjištěná cena				=	46 379,52 Kč

4. Parcela č. 4071/11

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 1,010 = 0,990$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	244,-	0,990		241,56

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	orná půda	4071/11	82,00	241,56	19 807,92
Stavební pozemek - celkem			82,00		19 807,92

Parcela č. 4071/11 - zjištěná cena = **19 807,92 Kč**

Pozemek má celkovou výměru 400 mm², z části je zastavěn rodinným domem (parc. č. 4071/8), zbývající část tvoří zahrada se zpevněnou plochou (parc. č. 4071/4) a předzahrádka se zpevněným vjezdem do garáže (parc. č. 4071/1). Předmětem dražby není částečně oplocený pozemek východně od rodinného domu ve vlastnictví třetí osoby, byť byl stávajícím vlastníkem spolu s rodinným domem zjevně užíván. Ze strany obecní komunikace je pozemek oplocen.

Na části pozemku parc. č. 4071/4 náležícího do předmětu dražby a na části pozemku parc. č. 4071/3 ve vlastnictví souseda se nachází přístřešek s krbem.

Podle platného Územního plánu obce Dětmárovice se předmět dražby nachází v zastavěné ploše – v ploše smíšené obytné a původních zemědělských usedlostí. V těchto plochách lze zmišřovat přednostně rodinné domy.

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům č.p. 1179	994 904,20 Kč
2. Parcela č. 4071/8	30 436,60 Kč
3. Parcela č. 4071/4	46 379,50 Kč
4. Parcela č. 4071/11	19 807,90 Kč

Výsledná cena - celkem:

1 091 528,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 091 530,- Kč

slovy: Jedenmiliondevadesátjednatisícpětsettřicet Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné neb 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které mají s oceňovaným objektem stejné nebo podobné charakteristické znaky a rysy. V tomto konkrétním případě byly porovnávány zejména následující ukazatele : typ domu, nosná konstrukce, velikost domu, technický stav, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě a pod.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly znalcem získány jednak z vlastní databáze uzavřených kupních smluv, rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se staly předmětem obchodování v období posledních šesti měsíců.

Kladné stránky nemovitosti :

- + vhodná a klidná lokalita k bydlení
- + dobrá dopravní dostupnost
- + poměrně dobrý technický stav nemovitosti
- + příjezd po zpevněné komunikaci

Záporné stránky nemovitosti :

- vodoměr a ČOV na cizím pozemku
- menší a neoplocený pozemek
- omezené parkovací možnosti u objektu
- inženýrské sítě vedeny přes cizí pozemky

Při podrobné analýze realitního trhu, sledováním odborné literatury bylo znalcem zjištěno, že se jedná o segment trhu se kterým se běžně obchoduje. Z tohoto důvodu je možné sestavit množinu srovnatelných nemovitostí se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky. Pro porovnání uvádím několik nalezených objektů.

Rodinný dům č. 1 - jedná se o řadový krajní dům (dvojdom) v obci Bohumín.. Objekt je podsklepený zděné konstrukce, který je podsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + 2. Objekt je po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, nový plynový kotel. Ostatní konstrukce jsou převážně v původním technickém stavu s vyšším stupněm technického a morálního opotřebení. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem a s kotlem na tuhá paliva. Fasáda je nezateplená břizolitová. Na zahradě se nachází hospodářská budova. Pozemek u domu má rozlohu 1 670 m². Užitná plocha činí cca 200 m². Zdroj ceny : Nabídka RK.

- + všechny IS na svém pozemku
 - + větší pozemek
 - horší technický stav některých konstrukcí
- Cena : 1 990 000 ,- Kč

Rodinný dům č. 2 - jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce se sedlovou střechou v obci Dětmárovice. Objekt je nepodsklepený s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + kk. Interiér po částečné rekonstrukci. Plovoucí podlahy, plastová okna. V koupelně je rohová vana, dvě umyvadla, sprchový kout a keramický obklad. V kuchyni je zánovní kuchyňská linka. Fasáda je nezateplená s hladkou vápenocementovou omítkou. Užitná plocha činí cca 200 m². Pozemky mají rozlohu cca 2 000 m². Zdroj ceny : Nabídka RK

- + samostatný rodinný dům
 - + větší pozemek
 - kuchyňský kout
- Cena : 1 800 000,- Kč

Rodinný dům č. 3 - jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce se sedlovou střechou v obci Dětmárovice. Objekt je částečně podsklepený a má jedno nadzemní podlaží s částečným podkrovím. V objektu se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 5 + 1. Vytápění je ústřední s plynovým kotlem, který zajišťuje i ohřev vody. Navíc kachlová kamna v pokoji. Dům je po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, plovoucí podlahy. V kuchyni je kuchyňská linka. V koupelně je vana a umyvadlo. V objektu se nachází garáž. Fasáda je nezateplená s hladkou vápenocementovou omítkou. Výměra pozemků činí cca 1 000 m². Užitná plocha činí cca 230 m².

Zdroj ceny : Nabídka RK
+ větší objekt
Cena : 2 100 000 ,- Kč

Po provedeném porovnání a s přihlédnutím ke kladným a záporným stránkám nemovitosti a s ohledem na všechny zjištěné a dostupné informace, po vyhodnocení celkové současné situace na realitním trhu a jeho dalšímu předpokládanému vývoji, stanovuji obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu č.p. 1179 a pozemků č. 4071/4, č. 4071/8 a č. 4071/11 na částku v celkové výši :

1 800 000 ,- Kč

slovy : jedenmilionosmsettisíc Kč

Závady, které dle § 13 Zákona č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách ovlivňují hodnotu předmětu dražby : nejsou

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167 odst. 4 zákona č. 182/2006 v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 Zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Závazek na předmětu dražby, který nemá zásadní vliv na hodnotu předmětu dražby :

Podél severní hranice pozemku parc. č. 4071/11 vede nadzemní vedení el. energie NN do 1 kV s betonovým sloupem umístěným na uvedeném pozemku, vše ve vlastnictví ČEZ Distribuce a.s., v jejíž prospěch je v katastru nemovitostí k uvedenému pozemku zapsáno věcné břemeno.

Pozn. Dle § 46, odst. (3), zákona č. 458/2000 Sb. nadzemní vedení nízkého napětí (do 1 kV) NENÍ chráněno ochranným pásmem.

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Znalcem bylo zjištěno, že se jedná o nemovitosti, které jsou běžně předmětem obchodování na realitním trhu. V dané lokalitě nabídka převyšuje poptávku.

Obvyklá cena byla stanovena pomocí porovnávací metody, kdy byly zjišťovány ceny z realitních trhů a obchodních nabídek realizovaných v období posledních šesti měsíců. Zároveň bylo přihlédnuto k napojení objektu na inženýrské sítě.

Při ocenění znalce vycházel ze základního předpokladu, že všechny uvedené údaje jsou úplné a správné.

V Ostravě 22.12.2016

Ing. Miroslav Balnar

Nálepково nám. 929/14

708 00 Ostrava - Poruba

telefon: 777729127

e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.6.3.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1148/89/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1148/89/16.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotografie nemovitosti - interiér

1

Fotografie nemovitosti - exteriér

1



Kuchyně



Koupelna



Schodiště



Koupelna



Garáž



Pokoj v podkroví



WC



Krb



