

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7035 b / 20

o ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 204 v lokalitě Skorotín s příslušenstvím a souvisejícími pozemky uvedenými ve výpisu z KN, LV č. 603, vše v k.ú. a obci Skotnice, okres Nový Jičín



Objednatel znaleckého posudku:

Moravskoslezský kraj
28. října 2771/117
702 00 Ostrava

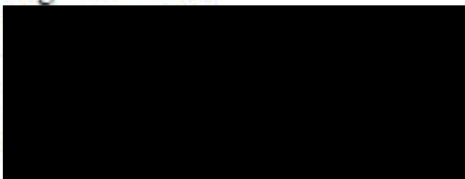
Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a ceny obvyklé, tržní - jako podklad pro majetkoprávní řízení

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 09.12.2020 znalecký posudek vypracoval:



Ing. Pavel Burček



Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh.
Objednateli se předává ve dvou fyzických a v elektronickém vyhotovení

Ve Studénce 14.12.2020

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Ocenění je vypracováno k datu uvedenému na titulní straně znaleckého posudku. Jeho platnost je omezena různými faktory, které mohou nastat po tomto uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu

Znalecký úkol

Vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 204 v lokalitě Skorotín s příslušenstvím a souvisejícími pozemky uvedenými ve výpisu z KN, LV č. 603, vše v k.ú. a obci Skotnice, okres Nový Jičín, pro účely stanovení ceny administrativní dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a stanovení obvyklé - tržní ceny v daném místě a daném čase jako podklad pro majetkoprávní řízení

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům s příslušenstvím a souvisejícími pozemky

Adresa předmětu ocenění: Skorotín 204
742 58 Skotnice

LV: 603

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Nový Jičín

Obec: Skotnice

Katastrální území: Skotnice

Počet obyvatel: 827

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 728,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce 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: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) V 0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 232,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.12.2020 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z Katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 827 pro katastrální území 748561 Skotnice, obec 568716 Skotnice, okres CZ0804 Nový Jičín vyhotovený dálkovým přístupem dne 1.12.2020
- informační údaje z Katastru nemovitostí získané z internetu ke dni platnosti zpracování odhadu
- oceňovací předpisy, vyhlášky a odborná literatura s tematikou oceňování související
- informace a údaje zjištěné při místním šetření dne 9.12.2020 při spoluúčasti zástupce vlastníka oceňované nemovitosti
- kopie snímku katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená přístrojem Panasonic Lumix DMC - TZ 35 Digital
- projektová dokumentace na stavební úpravy domu z roku 2011 vypracovaná Ing. Pavlem Krátkým, vydané stavební povolení na tyto práce z roku 2012 a kolaudace této části nemovitosti z roku 2017
- projektová dokumentace na chráněnou dílnu z roku 2016 vypracovaná Ing. Lukášem Bobkem, vydané stavební povolení z ledna roku 2017 a povolení změny stavby před jejím dokončením z 02/2020 s termínem dokončení do 24 měsíců od nabytí právní moci

5. Vlastnické a evidenční údaje

GMP MIX, a.s., RČ/IČO: 255197786, Skorotín 204, 74258 Skotnice, podíl 1 / 1

ke dni převodu a ke dni zpracování odhadu blíže nezkoumány

6. Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti je dostupná písemná a projektová dokumentace určující její stávající stav a předpokládanou využitelnost po dokončení prací. Odhad je prováděn na podkladě provedeného místního šetření dne 9.12.2020 a skutečně zjištěného stavu

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Skotnice je součástí Regionu Poodří, nachází se 2 km severně od Příbora v těsné blízkosti letiště Mošnov. Katastrem obce prochází rychlostní komunikace I/58, která významně negativně ovlivňuje celou obec a je hlavní trasou spojující Ostravsko s ostatními regiony v ČR. Dnes je již těsně před dokončením obchvat obce

Charakter původní venkovské zástavby je zachován kolem toku řeky Lubiny, zástavba Skotnice je bez výrazného středu obce.

Oceňovaná nemovitost - v Katastru nemovitostí vedená jako stavba č.p. 204, rod.dům, je situována na severozápadním okraji intravilánu obce s příjezdem a přístupem z Obecní zpevněné komunikace parc.č. 608/11. Stavba je dle platného územního plánu v zóně SO - smíšená, obytná. V reálu se jedná o zkolaudovaný objekt obytné části domu z roku 2017 (dnes užívaný jako administrativní zázemí) a část domu ve vysokém stupni rozpracovanosti s předpokládaným dokončením jako chráněná dílna. Dle vyjádření stávajícího vlastníka nemovitosti bude případný prodej nemovitosti realizován ve stavu ke dni místního šetření.

Stanovení ceny obvyklé

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel zjištění obvyklé - tržní ceny.

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

- metoda administrativního ohodnocení

Jedná se v podstatě o stanovení časové ceny, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení. Tato cena se vypočítává více způsoby, a to dle THÚ daných renomovanými ročenkami a institucemi, dle obestavěného prostoru nebo zastavěné plochy a jednotkové ceny, dle různých softwarů různých firem zabývajících se touto problematikou a také dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento posledně jmenovaný způsob se mi jeví v tomto případě jako nejlépe vypovídající a zejména nejlépe se přibližující se obvyklé ceně v dané oblasti a daném čase.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti. Nemovitost se výnosově nehodnotí, protože typ hodnocené nemovitosti se v dané lokalitě běžně nepronajímá, obvyklé nájemné nelze objektivně zjistit.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

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

Pro ocenění bude proto použito kombinace metody administrativní ceny a ceny srovnávací.

Administrativní cena

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,826$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_{11} * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koeficient pp = I_T * I_P = 0,826

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,000$$

1. Rodinný dům - obytná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

Podkroví: 1.nadz. podlaží
 má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.
 podlaží
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.pp.	3,50 * 9,00 =	31,50	2,10 m
1.np.	8,55 * 16,82 =	143,81	3,30 m
		175,31 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.pp.	(3,50 * 9,00)*(2,10) =	66,15
NP	1.np.	(8,55 * 16,82)*(3,30) =	474,58
Z	podkroví	8,55 * 9,00 * (1,50 + 3,95/2) =	267,40
Obestavěný prostor - celkem:			808,13 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
 A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50

22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 624,85
Plná cena: 808,13 m ³ * 4 624,85 Kč/m ³	=	3 737 480,03 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 200 = 50,0 %	
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	* 0,500
Nákladová cena stavby CS _N	= 1 868 740,02 Kč
Koeficient pp	* 1,000
Cena stavby CS	= 1 868 740,02 Kč
Rodinný dům - obytná část - zjištěná cena	= 1 868 740,02 Kč

2. Rodinný dům - hospodářská část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.np. 8,55 * 8,35 =	71,39	3,30 m
	71,39 m ²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.np.	$(8,55 * 8,35) * (3,30) =$	235,60
Z	podkroví	$8,55 * 16,15 * (1,50 + 3,95/2) =$	479,84
Obestavěný prostor - celkem:			715,44 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	90	1,00	19,08
2. Zdivo	C	21,20	10	0,00	0,00
3. Stropy	S	7,90	75	1,00	5,93
3. Stropy	C	7,90	25	0,00	0,00
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	25	1,00	1,45
7. Vnitřní omítky	C	5,80	75	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	50	1,00	1,60
12. Dveře	C	3,20	50	0,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	C	2,20	100	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	50	1,00	0,50
15. Podlahy ostatních místností	C	1,00	50	0,00	0,00
16. Vytápění	S	5,20	50	1,00	2,60
16. Vytápění	C	5,20	50	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	75	1,00	3,22
17. Elektroinstalace	C	4,30	25	0,00	0,00
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	S	3,40	50	1,00	1,70
26. Ostatní	C	3,40	50	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,28
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7129

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7129
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 297,05
Plná cena: 715,44 m ³ * 3 297,05 Kč/m ³	=	2 358 841,45 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 200 = 50,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 50,0 % / 100)	*	0,500
Nákladová cena stavby CS _N	=	1 179 420,73 Kč
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	=	1 179 420,73 Kč
Rodinný dům - hospodářská část - zjištěná cena	=	1 179 420,73 Kč

3. Venkovní úpravy

Reprodukční cena hlavní stavby je cca 5,0 mil.Kč, venkovní úpravy tvoří cca 4% ceny stavby stavby, jedná se o veškeré přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy a další drobné venkovní úpravy, pro účely určení ceny stanovují opotřebení ve výši 20%

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	35.1. Jiné - počet
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Počet:	0,04 Kč

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/Kč]	=	5 000 000,-
Základní cena upravená cena [Kč/Kč]	=	5 000 000,-
Plná cena: 0,04 Kč * 5 000 000,- Kč/Kč	=	200 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 50 = 20,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS _N	=	160 000,- Kč
Koeficient pp	*	1,000
Cena stavby CS	=	160 000,- Kč
Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	160 000,- Kč

4. Pozemky

Pozemek zastavěné plochy a nádvoří rodinného domu č.p. 204 se souvisejícími pozemky ostatní plochy - vše v jednom funkčním celku, s mírnou západní orientací, bez dalších nemovitostí, s přímým napojením na Obecní komunikaci parc.č. 608/11

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,000$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,000 = 1,000$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	232,-	1,000		232,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	578	313	232,00	72 616,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	577/2	323	232,00	74 936,-
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - manipulační plocha	579/2	194	232,00	45 008,-
Stavební pozemky - celkem			830		192 560,-
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	192 560,- Kč

REKAPITULACE

- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| 1. Rodinný dům - obytná část | 1 868 740,- Kč |
| 2. Rodinný dům - hospodářská část | 1 179 420,70 Kč |

3. Venkovní úpravy	160 000,- Kč
4. Pozemky	192 560,- Kč

Výsledná cena - celkem: **3 400 720,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 400 720,- Kč**

slovy: Třimilionyčtyřistatisícsemdsetdvacet Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.10.1982, č.j.Spr 3645/82, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti). Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7035 b / 20 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7035 - 91 / 20.

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených, nebo nedávno uskutečněných, prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou na trhu realit. Předpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, by uskutečněné a vyhodnocované prodeje neměly být starší než 1 rok. To proto, že za delší dobu by údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Po srovnatelných nemovitostech v dané lokalitě, uvedeného typu, velikosti, vybavení a zjištěného technického stavu je poptávka spíše menší, nebo není vůbec. S přihlédnutím ke všem zjištěným skutečnostem jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná.

Jako podklady byly použity údaje z databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, databáze Realitních kanceláří získané prostřednictvím Internetu, databáze spolupracující RK Marek ve Studénce a informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů nebyly v uplynulé době v dané oblasti zobchodovány nebo inzerovány podobné specifické nemovitosti v nedokončeném a nezkolaudovaném stavu.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu č.p. 204 v lokalitě Skorotín s příslušenstvím a souvisejícími pozemky uvedenými ve výpisu z KN, LV č. 603, vše v k.ú. a obci Skotnice, okres Nový Jičín ve výši :

3 400 000, - Kč
(třimilionyčtyřistatisíckorunčeských)

Obvyklá cena koresponduje a jednoznačně preferuje cenu stanovenou porovnávací metodou podle platné cenové vyhlášky s přihlédnutím k právě inzerovaným nebo zobchodovaným nemovitostem v nejbližším okolí oceňované nemovitosti.

Součástí stanovené obvyklé ceny jsou veškeré součásti a příslušenství k oceňované nemovitosti včetně veškerých přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch, oplocení, trvalých porostů a dalších venkovních úprav

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

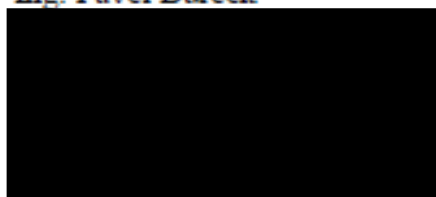
Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Koncesní listina pro předmět podnikání : „Oceňování majetku pro věci nemovité“ vydaná Okresním úřadem Nový Jičín, Divadelní 3, 741 11 Nový Jičín, okresní živnostenský úřad, pod čj.: 004434/00/07718A, ev.č.: 380401-29518-00 ze dne 21.9.2000 vydaná fyzické osobě dle čl. VI bod 4 zákona č. 356/1999 Sb., kterým se mění zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů z důvodů změny druhu a názvu živnosti. Tato koncesní listina nahrazuje živnostenský list čj. 000063/97/01334S ze dne 17.2.1997 s předmětem podnikání „Tržní oceňování majetku“

Ve Studénce 14.12.2020

Ing. Pavel Burček



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15.