

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 960/49/2015

na stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Pozemku 2120/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 454
a pozemku parc.č. 2120/1, včetně trvalých porostů a venkovních úprav,
zapsaných na LV č. 1213 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná

4.12.2015

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

k znaleckému posudku č. 960/49/2015

o ceně nemovitostí - Pozemku 2120/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 454 a pozemku parc.č. 2120/1, včetně trvalých porostů a venkovních úprav, zapsaných na LV č. 1213 pro k.ú. Český Těšín, obec Český Těšín, okres Karviná

Objednavatel posudku : VABERG s.r.o.
Bořivojova 108
Praha 3

Účel posudku : Ocenění nemovitosti pro zjištění obvyklé ceny

Posudek vypracoval : Ing. Zdeněk LOUP
Malý Koloredov 2377
Frýdek-Místek

tel. 603-536245
email: loup@arkal.cz

Posudek obsahuje **12** stran textu včetně titulního listu a předává se ve třech vyhotoveních.

Zjištěná cena nemovitostí je stanovena ke dni ocenění, tj. ke dni 3.12.2015.

Ve Frýdku-Místku dne 4.12.2015

Znalecký posudek

Znalecký posudek obsahuje : A - SITUACI
B - NÁLEZ
C - POPIS a OCENĚNÍ

A - SITUACE

1. Prohlídka a místní šetření

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 3.12.2015 za účasti vlastníka a zástupce insolvenčního správce.

2. Podklady pro vypracování posudku

- Prohlídka a vlastní zaměření
- Údaje z výpisu z evidence nemovitosti z LV č. 1213 pro k.ú. Český Těšín, vyhotoveného dálkovým přístupem dne 30.6.2015
- Snímek katastrální mapy z internetového zdroje ČÚZK
- Typová projektová dokumentace zpracovaná n.p. Jeseník v říjnu 1971
- Projektová dokumentace suterénu a konkrétního rodinného domu, vypracovaná Ing. Karlem Sobolem, schválená MěstNV 10.9.1974 pod č. Výst. 327-3511/74
- Projektová dokumentace plynofikace objektu, zpracovaná f. Technické a zahradní služby města Karviné - ing. Sochořem v 07 1984
- Rozhodnutí o přípustnosti stavby, vydané Odborem výstavby MěstNV v Českém Těšíně dne 10.9.1974 pod č.j.3511/74
- Kolaudační rozhodnutí, vydané Odborem výstavby MěstNV v Českém Těšíně dne 26.9.1977 pod č.j.3709/332.5/77
- Sdělení k ohlášení drobné stavby, stavebních úprav, vydané MěÚ Český Těšín dne 31.10.2005 pod č.j. Výst/2729/05/Mo
- Údaje ke stáří některých konstrukcí a informace k některým skutečnostem poskytnuté vlastníkem nemovitosti
- Údaje k prodávaným a nabízeným nemovitostem, zjištěné v internetových nabídkách realitních kanceláří
- Literatura - Teorie oceňování, A. Bradáč
- Právní normy - zákon č. 151/1997 Sb.

B - NÁLEZ

1. Dokumentace a skutečnost, zaměření

Byla provedena obhlídka nemovitosti na místě samém a identifikovány pozemky v terénu. Zaměření nemovitosti bylo provedeno ocelovým metrem a laserovým dálkoměrem.

2. Lokalita nemovitostí, přístup

Oceňované pozemky se stavbou rodinného domu se nachází na okraji souvislé zástavby města Český Těšín, v okolí se nachází zástavba rodinnými domy a kostel.

3. Možnost zástavby, soulad s územním plánem

Vzhledem k tomu, že se jedná o stávající objekt rodinného domu s pozemky ve funkčním celku, a vzhledem k tomu, že nemovitosti se nachází v zastavěném území a objekt je k tomuto účelu i užíván není nutno zkoumat možnosti zástavby dle platného ÚP.

4. Obsah ocenění

- C1. Stanovení jednotkových obvyklých cen
- C2. Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 2120/3, jehož součástí je stavba RD č.p. 454, včetně venkovních úprav
- C3. Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 2120/1, včetně trvalých porostů
- C4. Rekapitulace

C. POPIS A OCENĚNÍ

C1. Stanovení jednotkových obvyklých cen

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí bude použita porovnávací metoda.

Porovnávací metoda se provádí na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři, obecními a městskými úřady a hlavně na základě porovnání uskutečněných prodejů nemovitostí svým charakterem, velikostí a lokalitou srovnatelných s oceňovanou nemovitostí.

Pro zpracování odhadu obecné ceny předmětné nemovitosti se nepodařilo zjistit na realitních kancelářích údaje o realizovaných obdobných prodejích v posledních 12-ti měsících. Z tohoto důvodu byly použity pouze cenové údaje, zjištěné z nabídek realitních kanceláří, publikovaných na internetu.

C1.1. Stanovení jednotkové obvyklé ceny objektu RD

V internetových nabídkách realitních kanceláří se podařilo nalézt několik nabídek obdobných objektů v nedalekých lokalitách. Z dostupných údajů bylo provedeno porovnání nabízených objektů a jejich parametrů oproti oceňovanému objektu rodinného domu – viz tabulka na str. 6 posudku

Stanovená jednotková cena RD

7.472 Kč/m²

C1.2. Stanovení jednotkové obvyklé ceny pozemku

V internetových nabídkách realitních kanceláří se podařilo nalézt několik nabídek stavebních pozemků v obci. Z dostupných údajů bylo provedeno porovnání nabízených pozemků a jejich parametrů oproti oceňovaným pozemkům – viz tabulka na str. 7 posudku

Stanovená jednotková cena pozemku

443 Kč/m²

| č. | Zdroj RK | Lokalita | Cena požadovaná resp. zaplacená | Plocha pozemku | Odhad ceny pozemku | Cena bez pozemku | Užitná plocha | Jednotková cena =(7)/(8) | Koef. redukce na pramen ceny | Cena po redukcii na pramen ceny =(9)*(10) | K1 poloha | K2 vedlejší stavby a příslušenství | K3 podlažnost | K4 stav a vybavení | K5 stáří | K6 úvaha znalce | KC (K1-6) | Cena oceňovaného objektu ze srovnávacího =(11)/(18) Kč |
|---|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------|--------------------------|------------------------------|---|-----------|------------------------------------|---------------|--------------------|----------|-----------------|-----------|--|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | (18) | (19) |
| 1 | Wings Real | Český Těšín | 2 100 000 | 650 | 300 000 | 1 800 000 | 250 | 7 200 | 0,9 | 6 480 | 0,95 | 1,05 | 0,95 | 1 | 1 | 0,95 | 0,9002 | 7 198 |
| 2 | Slezská realitní kancelář | Český Těšín, Rybářská | 1 599 000 | 1 833 | 700 000 | 899 000 | 230 | 3 909 | 0,9 | 3 518 | 0,9 | 1,02 | 1 | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,4700 | 7 484 |
| 3 | Flexi Reality | Český Těšín | 2 090 000 | 1 388 | 500 000 | 1 590 000 | 200 | 7 950 | 0,9 | 7 155 | 0,95 | 1 | 1 | 0,97 | 1 | 0,95 | 0,8754 | 8 173 |
| celkem průměr | | | | | | | | | | | | | | | | | Kč | 7 619 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | | | | | | Kč | 7 198 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | | | | | | Kč | 8 173 |
| Odhad podle metodiky | | | | | | | | | | | | | | | | | Kč | 7 472 |
| K1 koeficient úpravy polohy objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K2 koeficient úpravy na existenci vedlejších staveb a venkovních úprav (je-li u srovnávacího větší než u oceňovaného: > 1, menší < 1) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K3 koeficient úpravy na vliv podlažnosti mezi srovnávaným a oceňovaným objektem menší podlažnost obvykle < 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K4 koeficient úpravy na celkový stav, stáří (lepší > 1, horší < 1) a na vybavení (standard, nadstandard) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K5 koeficient úpravy zda jde o starší dům < 1, či dům stejného stáří =1, nebo dům novější > 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (10): skutečná cena: Kr=1,00 u inzercí nabízené Kr=0,90-0,95 KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5*K6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Odhad podle metodiky: průměr minus 15% rozdílu mezi minimem a maximem | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| č. | Zdroj RK | Lokalita | Výměra | Cena požadovaná resp. Zaplacená | Koef. Redukce na pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny = (5) * (6) | K1 Poloha | K2 Velikost | K3 Dopravní dostupnost | K4 Možnost zastavění | K5 Intenzita využití pozemku | K6 Vybavenost pozemku | K7 úvaha znalce | KC (K1-7) | Cena oceňovaného pozemku odvozená ze srovnávacího = (7) / (15) Kč |
|---|---------------------------|--------------------------|--------|---------------------------------|------------------------------|--|-----------|-------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------|-----------|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) |
| 1 | Fincentrum | Český Těšín ul. Kostelní | 1320 | 455 | 0,9 | 409 | 1 | 0,97 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,97 | 0,9409 | 435 |
| 2 | Slezská realitní kancelář | Český Těšín Rakovec | 1000 | 490 | 0,9 | 441 | 1 | 0,98 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,98 | 0,9604 | 459 |
| celkem průměr | | | | | | | | | | | | | | Kč | 447 |
| Minimum | | | | | | | | | | | | | | Kč | 435 |
| Maximum | | | | | | | | | | | | | | Kč | 459 |
| Odhad podle metodiky | | | | | | | | | | | | | | Kč | 443 |
| <p>K1 koeficient úpravy polohy pozemku (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného: lepší > 1, horší < 1)</p> <p>K2 koeficient úpravy na velikost pozemku (u pozemku s menší výměrou je zpravidla o něco vyšší cena)</p> <p>K3 koeficient úpravy na dopravní dostupnost + možnosti parkování (zda je u srovnávacího pozemku horší < 1, či nebo lepší > 1)</p> <p>K4 koeficient úpravy na možnost zastavění (možnosti vyššího využití pozemku v souladu s ÚP > 1, nižší < 1)</p> <p>K5 koeficient úpravy na intenzitu využití pozemku (plošné zastavění nebo podlažnost, zda je u oceňovaného pozemku horší < 1, či nebo lepší > 1)</p> <p>K6 koeficient úpravy vybavenosti pozemku (inženýrské sítě přivedené k pozemku, zda je vybavenost u oceňovaného vyšší > 1, nižší < 1)</p> <p>K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší, horší)</p> <p>Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny - sloupec (6): skutečná cena: Kr=1,00 u inzerce nabízené Kr=0,90-0,95 KC koeficient celkový KC = K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7</p> | | | | | | | | | | | | | | | |
| Odhad podle metodiky: průměr minus 15% rozdílu mezi minimem a maximumem | | | | | | | | | | | | | | | |

C2. Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 2120/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 454, včetně venkovních úprav

1. Popis

Údaje o stáří objektu

Rodinný dům byl dle dochovaných podkladů dán do užívání v roce 1977. V roce 1984 byl objekt plynofikován, včetně instalace plynového kotle. V roce 2004-2005 bylo provedeno zateplení objektu a výměna dřevěných oken za plastová. Z prvků dlouhodobé životnosti nebyly na objektu žádné vyměňovány.

Popis objektu

Jedná se o typový rodinný dům typu OKAL – stavěných na klíč v 70-tých letech firmou n.p. Jeseník. Jedná se o montovanou stavbu na bázi dřevní hmoty.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a vybaveným podkrovím. Základy objektu jsou betonové s provedenou izolací proti zemní vlhkosti, která však vykazuje vady.

Obvodové zdi podzemního podlaží jsou zděné o tl. 37,5 cm, obvodové stěny nadzemních podlaží jsou sendvičové panely na bázi dřevní hmoty (OKAL), zateplené kontaktním zateplovacím systémem tloušťky 50 a 100 mm.

Krytina na střeše je tašková. Odvodnění střechy je provedeno vodorovnými a svislými svody.

Vnitřní omítky, včetně podhledů jsou pravděpodobně vápenné.

Venkovní obvodové stěny jsou opatřeny šlechtěnou omítkou.

Vnitřní obklady v uvedených místnostech jsou provedeny obkladačkami.

Schodiště do suterénu je betonové se standardním povrchem, schodiště do podkroví je dřevěné.

Okna v objektu jsou plastová a střešní okna.

Dveře jsou typové plné a prosklené, vrata ocelová.

V podzemním podlaží jsou podlahy betonové. Ve většině místností nadzemních podlaží jsou provedeny dřevotřískové podlahy s povrchem koberecovým nebo PVC. V koupelnách jsou provedeny dlažby.

Vytápění je ústřední a je napojeno na plynový kotel, vytápění je teplovodní, standardní otopná tělesa. TUV je v objektu připravována v elektrickém bojleru.

Rozvod elektroinstalace je proveden pro napětí 380 V, jištění je provedeno jističi.

V objektu je proveden standardní rozvod vody s napojením na veřejný řád.

Kanalizace je napojena do septiku, sestávajícího ze dvou skružových jímek následovaných trativodem. Septik je na konci své životnosti a je nutná její generální oprava nebo provedení jiného způsobu odkanalizování – buďto napojením na veřejný kanalizační v ulici horní = nutnost přečerpávání, splašků nebo nová kanalizace v délce cca 150 m přes cizí pozemky.

Rozvod zemního plynu je do objektu přiveden

Vady objektu

Na objektu se vyskytují následující závady: - občasné zatékání do místnosti pracovny v I.PP, problémy s ústředním vytápěním, kdy je nutné části topení neprovozovat z důvodů problémů s tlakem v potrubí. Pro plnohodnotný provoz bude nutná výměna rozvodu topné vody. Střecha při výskytu trvalé sněhové pokrývky protéká – patrné stopy zatékání až do I.NP, pravděpodobně špatně funkční pojistná hydroizolace. Stopy zatékání jsou i u střešních oken. Zatékání probíhá také přes těleso komína – až do suterénu.

Venkovní úpravy, vedlejší stavby

U objektu RD se nachází standardní venkovní úpravy:

Oplocení, včetně brány a branky (bylo dokončeno až v roce 2012), přístupové zpevněné plochy a okapové chodníky, přípojky inženýrských sítí, v letošním roce bylo nutné znovu provést svah u severní hranice z důvodu jeho ujíždění.

Výměry – podlahové plochy

Podlahové plochy jsou redukovány koeficientem započitatelnosti, který zohledňuje náročnost dané místnosti na vybavení místnosti, rozvody a stavební konstrukce a případnou plnou plošnou využitelnost místnosti.

| místnost | Plocha | koef. Započ. | Započitatelná plocha |
|----------------|--------|-----------------|-------------------------|
| 1.PP | | | |
| chodba se sch. | 15,40 | 0,70 | 10,78 |
| pracovna | 25,95 | 0,70 | 18,16 |
| kotelna | 7,90 | 0,70 | 5,53 |
| sklad | 8,78 | 0,70 | 6,15 |
| garáž | 24,82 | 0,70 | 17,37 |

| | | | |
|-----------------|-------|------|-------|
| I.NP | | | |
| vstup | 3,96 | 0,70 | 2,77 |
| pokoj s jíd. K. | 28,95 | 1,00 | 28,95 |
| jídelní kout | 4,31 | 1,00 | 4,31 |
| Pokoj | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| Pokoj | 9,70 | 1,00 | 9,70 |
| Pokoj | 14,60 | 1,00 | 14,60 |
| Kuchyň | 8,79 | 1,00 | 8,79 |
| WC | 1,71 | 1,00 | 1,71 |
| koupelna | 6,00 | 1,00 | 6,00 |
| chodba | 9,11 | 1,00 | 9,11 |
| zádveří | 2,10 | 1,00 | 2,10 |
| schodiště | 5,42 | 1,00 | 5,42 |

| | | | |
|--------|------|------|------|
| balkón | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|--------|------|------|------|

| | | | |
|-----------------|---------------|------|---------------|
| Podkroví | | | |
| Podesta | 1,83 | 1,00 | 1,83 |
| Pokoj | 27,14 | 0,70 | 19,00 |
| Pokoj | 19,96 | 0,70 | 13,97 |
| Sklad | 10,38 | 0,70 | 7,27 |
| Koupelna | 4,32 | 1,00 | 4,32 |
| Půda | | 0,00 | 0,00 |
| Celkem | 259,13 | | 215,84 |

4. Stanovení obvyklé ceny

Stanovení hodnoty pozemku stavby

| Parc.č. | kultura | Plocha |
|---------|----------------------------|--------|
| 2120/3 | zastavěná plocha a nádvoří | 116 |

$$116 \text{ m}^2 \times 443 \text{ Kč/m}^2 = 51.388 \text{ Kč}$$

Pro danou výměru celkové užitné plochy bude stanovena cena obvyklá RD:

$$215,84 \text{ m}^2 \times 7.472 \text{ Kč / m}^2 = 1.612.756,48 \text{ Kč}$$

Cena objektu RD stanovená porovnávacím způsobem bude redukována o 10% z důvodu zohlednění vad, které se na objektu vyskytují:

$$1.612.756,48 \text{ Kč} * 0,9 = 1.451.480,83 \text{ Kč}$$

Cena pozemku + objektu:

$$= 51.388 \text{ Kč} + 1.451.480,83 \text{ Kč} = 1.502.868,83 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemku parc.č. 2120/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 454

zaokrouhleně

1.500.000 Kč

C3. Stanovení obvyklé ceny pozemku parc.č. 2120/1, včetně trvalých porostů

Pozemek 2120/1 tvoří ostatní plochu a zahradu rodinného domu ve funkčním celku.

Na pozemcích zahrady se nachází menší množství ovocných a okrasných porostů, jejich obvyklá cena nebude samostatně oceňována a ocenění bude provedeno jako součást ceny pozemku.

Oceňovaným pozemkem prochází dle vyjádření vlastníka pátevní městský vodovod. Existence tohoto vodovodu omezuje užívání oceňovaného pozemku a na této ploše není možná jakákoliv výstavba ani výsadba vzrostlých stromů a keřů. Plocha pozemku, dotčená omezením je: $6,00 * 28,80 = 172,8 \text{ m}^2$.

Cena plochy pozemku, která má omezené užívání, bude redukována na úroveň 30% jednotkové ceny.

| Parc.č. | kultura | Plocha |
|---------------|------------------------------|------------|
| 2120/1 | Ostatní plocha – jiná plocha | 477 |
| 2120/1 | Plocha s omezeným užíváním | 173 |
| Celkem | | 650 |

Obvyklá cena pozemků:

$$477 \text{ m}^2 \times 443 \text{ Kč/m}^2 + 173 * 443 * 0,3 = 234.302,7 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena pozemku zaokrouhleně

230.000 Kč

C4. Celková rekapitulace

| | | |
|-------|--|---------------------|
| C2. | Cena pozemku parc.č. 2120/3, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 454, včetně venkovních úprav | 1.500.000 Kč |
| C3. | Cena pozemku parc.č. 2120/1, včetně trvalých porostů | 230.000 Kč |
| <hr/> | | |
| | Zjištěná cena celkem | 1.730.000 Kč |

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 12.10.1999, č.j. Spr.2909/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 960/49/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace na základě dokladu.

Ve Frýdku-Místku dne 4.12.2015