

Znalecký posudek č. 6063 – 73/2016 a)

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 308**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 176** a pozemku **parcelní číslo 1207/75** v katastrálním území Slatina u Bílovce, obec Slatina, okres Nový Jičín



Objednatel posudku:

PROKONZULTA a.s., IČ 253 32 953

Křenová 299/26

602 00 Brno

Objednávka ze dne 11. 4. 2016

KSOS 36 INS 35887/2013

Účel posudku:

ocenění nemovitých věcí v insolvenčním řízení

Podle stavu ke dni 19. 4. 2015 (místní šetření) posudek vypracoval:

Ing. Bc. Ewa Hradil

Moravní 6224

765 02 Otrokovice

Posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1x v elektronické formě na CD.

V Otrokovících, dne 24. dubna 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednatele. Úkolem znalce je: „...ocenění nemovitých věcí se samostatným uvedením ceny obvyklé dle zvláštního předpisu, a jejich součástí, tj. vše, co k nim podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitě věci znehodnotily a jejich příslušenství, tj. nemovitě či movité věci, které byly vlastníkem věci hlavní určené, aby s nimi byly užívány...“

Předmětem ocenění jsou nemovitě věci – pozemek parcelní číslo st. 308 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176 a pozemek parcelní číslo 1207/75 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Slatina u Bílovce, obec Slatina, okres Nový Jičín.

2. Informace o nemovitosti:

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 742 93 Slatina č.p. 176
<i>Kraj</i>	: Moravskoslezský
<i>Okres</i>	: Nový Jičín
<i>Obec</i>	: Slatina
<i>Katastrální území</i>	: Slatina u Bílovce

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitostí byla provedena dne 19. dubna 2016 znalcem za účasti syna vlastníků, který poskytl informace o historii a technickém stavu objektu.

4. Podklady pro vypracování ocenění:

- 1) Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Slatina u Bílovce LV č. 235 ze dne 8. 4. 2016
- 2) Kopie katastrální mapy dle cuzk.cz
- 3) Místní šetření znalce ze dne 19. 4. 2016, fotodokumentace
- 4) Mapa města a okolí
- 5) Vlastní databáze nemovitostí a spolupracujících znalců
- 6) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetových serverů

5. Použitá literatura:

- A. Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v platném znění.
- B. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku.
- C. Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008.
- D. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2004.

6. Metody zjištění hodnoty:

Obvyklá cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažitelná při prodeji oceňované nebo porovnatelné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Obvyklá cena zohledňuje pouze trvalé, dlouhodobé vlastnosti oceňovaných nemovitostí a již existující skutečnosti a vlivy trhu, které mají vazbu na oceňované nemovitosti. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, kromě vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Při ocenění nemovitostí je podkladem ocenění jednak:

- 1) administrativní cena
- 2) metoda výnosové ceny
- 3) metoda srovnávací ceny

Administrativní cena

Cena pro toto ocenění byla stanovena na základě vyhlášky ministerstva financí č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. platné ke dni ocenění.

Výnosová cena

Výnosový způsob ocenění vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu. Jelikož se jedná o nemovitost, jejíž pronájem není v místě obvyklý, metoda nebude aplikována.

Srovnatelná cena

Srovnatelná cena je výsledkem cen nedávno uskutečněných prodejů případně nabídek obdobných typu nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí a lokalitou. Podmínkou srovnání je jednak existence rozvinutého trhu s nemovitostmi, jednak přístup k informacím o sjednaných cenách. Výsledná srovnatelná hodnota je cena, za kterou by mohla být nemovitost prodána v daném místě a čase. Je třeba vycházet z průzkumu trhu a znalostí srovnatelných realizovaných prodejů.

Obvyklá cena

Závěrečný odborný odhad ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

7. Vlastnické a evidenční údaje:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 235 jsou

***manželé Naděžda Tegzová, nar. dne 20. 12. 1955 a Jiří Tegze, nar. dne 4. 2. 1953
oba bytem 742 93 Slatina č.p. 176***

vlastníky (SJM) oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 308 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 155,0 m², jehož součástí je rodinný dům č.p. 176, a pozemku parcelní číslo 1207/75 – ostatní plocha, jiná plocha o výměře 273,0 m² v katastrálním území Slatina u Bílovce, obec Slatina, okres Nový Jičín.

8. Přírodní katastrofy, radonové riziko:

V lokalitě nehrozí sesuvy půdy ani záplavy. Vzhledem k tomu, že nebylo předloženo měření vnitřní koncentrace radonu v objektu, je proveden odhad na základě odvozené mapy radonového rizika ČR pro lokalitu Slatina u Bílovce II. kategorie - střední radonové riziko.

9. Věcná břemena, zátěže:

Věcná břemena na oceňovaném majetku nevážnou. Finanční závazky vlastníka evidované na předloženém LV se do výsledné ceny nemovitostí dle tohoto posudku nezahrnují. Převod nemovitých věcí nepodléhá odvodu DPH.

10. Základní popis:

Vesnice Slatina leží administrativně v okrese Nový Jičín a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Bílovec. Obec Slatina se rozkládá asi dvacet čtyři kilometrů severně od Nového Jičína a pět kilometrů severozápadně od města Bílovce. V dojezdové vzdálenosti je i Ostrava. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt 750 obyvatel (Malý lexikon obcí 2015). Slatina se dále dělí na dvě části, konkrétně to jsou: Nový Svět a Slatina.

Školáci mají v obci možnost navštěvovat jednu základní školu nižšího stupně a pro menší děti je k dispozici škola mateřská. Pro využití volného času je v centru obce koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. V obci se nachází lyžařský vlek, pár posledních sezón však není v provozu. Dále bychom zde našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Slatina má ordinaci jeden praktický lékař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad, restaurace a obchod se základním sortimentem. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Oceňovaný objekt je samostatně stojícím rodinným domem na okraji zastavěné části sídelního katastru obce Slatina, za zahradou je lesík. Okolní zástavbu tvoří obdobné rodinné domy. Občanská vybavenost obce je z posuzovaného domu dobře dostupná, centrum obce je od domu vzdáleno pět minut pěší chůze. Předmětem ocenění je dvoupodlažní dům zapuštěný do svahu tak, že z ulice je viditelné jen horní patro. Objekt je zastřešen plochou střechou. Součástí domu je garáž. Objekt byl užíván od roku 1983, proběhla zde i rekonstrukce a přestavba spojená se zřízením bytu v dolním podlaží a to cca před deseti léty.

Dopravní dostupnost

Objekt je dopravně dostupný po asfaltovém povrchu ulice, na které stojí. Parkovní je možno na zpevněném stání u domu, popřípadě v garáži v domě. Obec Slatina je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními obcemi a městy. Nejbližší zastávka meziměstské autobusové linky je vzdálena přibližně 500 m od domu. Nejbližší železniční stanice je ve městě Bílovec vzdáleném přibližně 7 km.

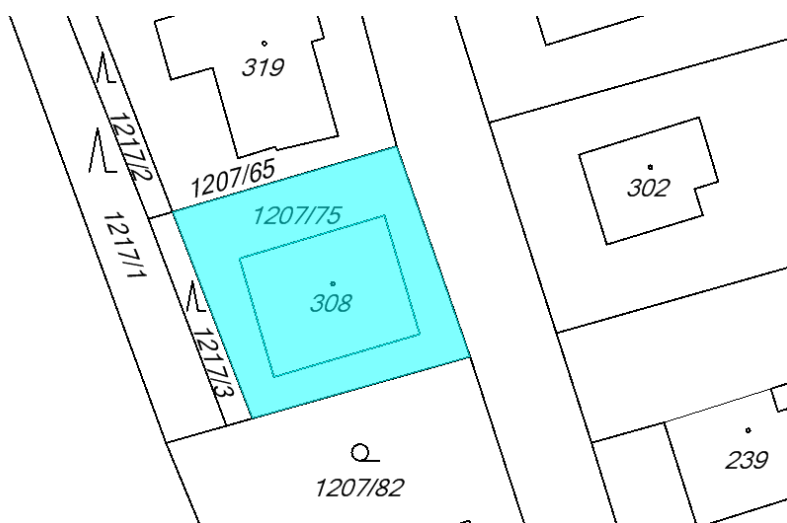
Účel využití

Stavba je určená k bydlení, v současné době je vlastníky užívána částečně.

11. Pozemky

Pozemky zapsané na LV č. 235 tvoří se stavbou domu jednotný funkční celek. Pozemek parcelní číslo st. 308 je zcela zastavěn stavbou rodinného domu. Pozemek parcelní číslo 1207/75 tvoří zahradu kolem domu. Pozemky jsou užívány v souladu s evidencí.

Kopie katastrální mapy



Pozemky zapsané na LV č. 235, parcela číslo st. 308 je zcela zastavěná rodinným domem č.p. 176, pozemek parcelní číslo 1207/75 je užíván jako zahrada, vše v katastrální území Slatina u Bílovce, obci Slatina, okres Nový Jičín.

Obsah ocenění

- pozemky parcelní číslo st. 308 a 1207/75 v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina
- RD č.p. 176 na pozemku p.č. st. 308 včetně příslušenství v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina, okres Nový Jičín

12. Popis objektů:

a) pozemky parcelní číslo st. 308 a 1207/75 v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina

Pozemky, jež jsou předmětem ocenění, jsou užívány v jednotném funkčním celku se stavbou RD. Celková plocha je standardní. Parcela je svažita s orientací k západu, sklonitost do 15 %, v místě je možnost napojení na městský vodovod, plynovod a síť el. energie. Pozemek parcelní číslo st. 308 je zastavěn stavbou hlavní, parcela 1207/75 je užívána jako zahrada kolem domu, na ní je z části realizována přístavba dolního podlaží domu a stojí zde i vedlejší stavba. Slatina nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

b) RD č.p. 176 na pozemku p.č. st. 308 včetně příslušenství v k.ú. Slatina u Bílovce, obci Slatina

Předmětem ocenění je volně stojící stavba zapuštěná do svahu stojící na okraji zastavěné části sídelního katastru obce Slatina, ale současně jen 5 minut pěší chůze od centra. Právě na sever od obecního úřadu obce, který sídlí v místním záměčku, byla již v sedmdesátých letech minulého století zahájena výstavba rodinných domů, nové domy jsou zde dostavovány i dnes.

Posuzovaný RD byl užíván od roku 1983, zděná stavba s plochou střechou má dvě podlaží propojené

vnitřním schodištěm, přičemž objekt využívá sklonitosti stavební parcely. Od východu, z ulice, dům působí jako stavba přízemní, západní pohled ukazuje, že se jedná o dvoupodlažní dům zapuštěný do svahu. Konstruktivní systém stavby je stěnový, založeno na betonových, kamenem prokládaných základových pásech, izolovaných proti zemní vlhkosti. Objekt je zděný, dodatečně zateplený kontaktním systémem s novou finální úpravou fasády, stáří této úpravy cca 10 roků, v té době byly rovněž původní dřevěné výplně nahrazeny plastovými s tím, že vchodové dveře jsou rovněž nové, avšak dřevěné. Stropní konstrukce nespalné, střecha plochá, původní odvětrávaný dvouplášť, krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu v běžném rozsahu. Vnitřní dveře mají nová křídla, zárubně zůstaly původní, ocelové. Nášlapné vrstvy podlah v obytných prostorech převládají laminátové vlysy, na mnoha místech poškozené, jedná se o méně kvalitní prvky, část podlah je opatřena dlažbami, především v koupelnách, komunikačních prostorech či v dolní kuchyni, i tady jsou ovšem prvky dlažby místy poškozené. Technické místnosti v dolním podlaží mají nášlapnou vrstvu tvořenou cementovým potěrem. Vnitřní omítky štukové, v koupelnách, kuchyních keramické obklady v běžném rozsahu, stáří rovněž cca 10 roků..

Zdrojem vody je obecní vodovod, ohřev TUV elektrický bojler, vytápění pomocí kotle na tuhá paliva, teplovodní systém s plechovými radiátory, v systému je rovněž vložen méně ekonomicky výhodný elektrokotel. V obou podlažích byl původně krb, ten ve 2. NP., jež byl zřízen v obývacím pokoji, je zrušen, v dolním podlaží krb v kuchyni je funkční. Odvod splašků do septiku, elektrina 230/400 V. Objekt není napojen na plyn, v ulici plynový řád je, přípojka je vyvedená na hranici parcely.

Vstup do objektu je možný z ulice, po několika schůdcích vcházíme do zádveří, odtud vedou dveře do jídelny, na ní navazuje hlavní obývací pokoj horního bytu. Z jídelny je přístupná kuchyň, schodiště do dolního podlaží, koupelna sdružená s WC, ale i dva další pokoje. Ložnice je přístupná z obývacího pokoje, ze kterého vedou balkonové dveře na nedokončený balkon, chybí zde zábradlí i nášlapná vrstva podlahy. Schodiště, které je spíše provizorní, vtěsnané do malého prostoru, ramena s větším sklonem, vede do dolního podlaží. To je přístupné i ze zahrady. Tady mimo technické místnosti, skladovacích prostor, najdeme i pracovnu, kuchyň, obývací prostor pokoj a sociální zázemí. To je umístěno v malé přístavbě, z jejíž chodby vedou dveře na zahradu. Dveře na terén u domu vedou i z kotelny, kotel na tuhá paliva je zásobován palivem trasou vedenou mimo obytné prostory dolního bytu. V úrovni dolního podlaží je rovněž situována garáž s vraty na elektrické ovládání, elektricky jsou ovládány i vrata na zahradu k vjezdu do garáže.

Vybavení horní kuchyně sestává z elektrického sporáku, je zde digestoř, myčka i prostor na pračku, v rohu u okna je vyzděná spíž, v dolní kuchyni je rovněž elektrický sporák a digestoř. Horní koupelna mimo vany, umyvadla obsahuje i sprchový box s masážními tryskami celek je sdružen s WC, v dolní koupelně je totéž vybavení mimo vany.

Příslušenství stavby hlavní tvoří vedlejší stavby – dřevěný přístřešek u domu a zděná kůlna, dále přípojky inženýrských sítí – vody a el. energie, kanalizace s jímkou, oplocení s vraty na dálkové ovládání a vrátky, zpevněné plochy kolem domu včetně stání pro dva osobní automobily.

Oceňovaný dům obsahuje dva byty velikosti 4 + 1 a 2 + 1. Příslušenství stavby tvoří nadstandardní venkovní úpravy, dřevěný přístřešek a zděná kůlna.

Byt 2 + 1 v 1. NP.:

Celková plocha bytové jednotky: 62,2 m²

Garáž: 35,0 m²

Byt 4 + 1 v 1. NP.:

Celková plocha bytové jednotky: 132,2 m²

Při prohlídce na objektu byly zjištěny následující vady a nedodělky:

Posuzovaný dům je užíván 33 let, byla zde provedená modernizace a technická opatření ke snížení energetické náročnosti stavby. Projevy plísňe v některých horních rozích místností 2. NP. je způsobeno nedostatečnými tepelně technickými vlastnostmi střešního pláště, který je původní. Nadstandardně je poškozen povrch některých nášlapných vrstev podlah, na některých prvcích je zřejmé, že v domě pobývá pes. Celkově se jedná o dům v dobrém stavu s poněkud v posledních letech zanedbávanou údržbou, stavba je řešená účelně, vhodná pro bydlení vícegenerační, lokalita oblíbená.

Název nemovitosti	Rodiný dům č.p. 176 v obci Slatina, okres Nový Jičín, samostatně stojící, včetně pozemku zahrady
Počet pokojů	7
Typ domu	samostatně stojící
Vlastnictví	osobní
Přízemní/Patrový	dvoupodlažní
Počet podlaží	2
Stav objektu	zanedbaná údržba
Budova	zděná
Sklep	nepodsklepeno
Garáž	ano, v domě
Parkovací stání	ano, dvě u domu
Balkon	ano, nedokončen
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	428,0 m ²
Plocha zastavěná	167,7 m ²
Plocha užitná	258,2 m ²
GPS souřadnice	49.7931597N, 17.9771517E
Energetická třída	D

B. Posudek:

Ocenění je v posudku rozděleno do dvou částí. V první části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitých věcí dle platného oceňovacího předpisu – vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Druhou metodou, pomocí které bude provedena analýza možné obvyklé tržní ceny posuzovaného souboru nemovitostí je metoda srovnání, kdy definice obvyklé ceny dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění:

„...obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 oblíbenosti....“

1. Ocenění dle platných předpisů – cena dle vyhlášky č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb.

a) pozemky parcelní číslo st. 308 a 1207/75 v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina

Výpočet ceny pozemků - stanovení ceny dle § 3, 4 vyhlášky

Pozemky parcelní číslo st. 308 a 1207/75				
Obec			Slatina	
Katastrální území			Slatina u Bílovce	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		750
Kraj			Moravskoslezský	
Základní cena		příloha č. 2, tab. 1 ZCv Kč/m2		750,00
Plocha pozemků		P m2		428
Úprava ceny pozemku, tabulka č. 2 přílohy č. 2 vyhlášky				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
O1	Počet obyvatel	IV.	501 - 1000 obyvatel	0,65
O2	Význam obce	II.	obec s lyžařským střediskem	0,90
O3	Poloha obce	V.	sousedí s Bílovcem	1,00
O4	Tech. infrastruktura	II.	elektrína, vodovod a plyn	0,85
O5	Dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
O6	Občanská vybavenost	II.	rozšířená vybavenost	0,98
	Základní cena pozemku		ZC	329
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Situace na trhu	I.	poptávka nižší než nabídka	-0,06
2	Vlastnické vztahy	III.	stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů	II.	bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	zanedbatelné riziko	1,00
It				0,94
Index omezujících vlivů pozemku, tabulka č. 2 příloha č. 3 vyhlášky				
Io				1,00
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
1	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční do 2000 obyvatel	1,01
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,03
3	Poloha v obci	II.	navazuje na střed	0,00
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	VII.	příjezd po zpevn., dobré park.	0,01
7	Hromadná doprava	II.	zastávka do 1000 m od domu	-0,04
8	Výhodnost pro komerci	II.	bez možnosti	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	průměrná	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				1,01
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				133 686,91

b) RD č.p. 176 na pozemku p.č. st. 308 včetně příslušenství v k.ú. Slatina u Bílovce, obci Slatina

OP – obestavěný prostor

$$OP = (167,7 * 2,5) + (155,0 * 2,9) = \underline{867,00 \text{ m}^3}$$

Výpočet ceny rodinného domu - stanovení ceny dle § 35 vyhlášky

Rodinný dům č.p. 176				
Obec			Slatina	
Katastrální území			Slatina u Bílovce	
Počet obyvatel		Malý lexikon obcí ČR 2015		750
Kraj			Moravskoslezský	
Základní cena		příloha č. 24 ZC Kč/m2		1 524,00
Obestavěný prostor		OP m2		867
Konstrukce a vybavení RD, rekr. chalup a domků příloha 20a, tabulka č. 2				
Znak	Popis zn.	Číslo	Popis	V1
1	Druh stavby	III.	samostatný	0,00
2	Provedení obv. stěn	IV.	zděný zateplený dům	0,04
3	Tl. obvod. stěn	III.	více než 45 cm	0,03
4	Podlažnost	II.	hodnota 2	0,02
5	Napojení na veř. síť	III.	elektro, voda, kanalizace do spetiku	0,00
6	Vytápění	III.	ústřední	0,00
7	Zákl. příslušenství	IV.	násobné	0,05
8	Ostatní vybavení	I.	bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	IV.	většího rozsahu	0,04
10	Vedlejší stavby	III.	přístřešek, kůlna	0,08
11	Pozemky	II.	od 300 do 800 m2	0,00
12	Jiné kritérium	III.	bez vlivu	0,00
				0,26
	Stáří staby	33	s = 1-0,005*y	0,84
13	Stav	II.	menší opravy nutné	1,00
			Iv	1,05
Index trhu s nemovitými věcmi, tabulka č. 1 příloha č. 3 vyhlášky				
It			0,94	
Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené k zast. a stavby, tabulka č. 3 příloha č. 3 vyhlášky				
Ip			1,00	
Cena stavby celkem C = OP*ZC*Iv*It*Ip			1 306 739,26	

Administrativní cena dle předpisu č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. - rekapitulace cen objektů:

pol.	objekt	kat. území	obec	jednotka	cena
a)	pozemky p.č. st. 308 a 1207/75	Slatina u Bílovce	Slatina	Kč	133 686,90
c)	RD č.p. 176 s příslušenstvím	Slatina u Bílovce	Slatina	Kč	1 306 739,30
	Cena nemovitých věcí				1 440 426,20

Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) 1 440 430,00 Kč

2. Zjištění hodnoty nemovité věci metodou porovnání

Předmětem ocenění je rodinný dům v obci Slatina v okrese Nový Jičín. Posuzovaný dům je samostatně stojící, dvoupodlažní a o dvou bytových jednotkách s vestavěnou garáží nepodsklepený, zastřešený plochou střechou. Na zahradu navazuje les. Objekt je užíván 33 roků, cca před deseti léty zde byly výměny některé prvky PSV, v přízemní přístavbě byla realizována druhá koupelna, čímž dolní bytová jednotka se stala plnohodnotná, zcela vybavená, se samostatným přístupem ze zahrady. V domě najdeme vestavěnou garáž, zbylo místo i na sklepní skladovací prostory. Příslušenství tvoří přístřešek u domu i zděná kůlna, kde byly v minulosti chovány i slepice.

Obec leží v okrese Nový Jičín, navíc zde ve vzdálenosti cca 20 km najdeme nové průmyslové zóny v okolí Ostravy a tak ve vzdálenosti do půl hodiny jízdy autem lze většinou najít v místě i práci. Obec má relativně

dobrou občanskou vybavenost, mimo obchodu je zde i pošta, koupaliště, další sportoviště a navíc klid a blízkost přírody, to vysvětluje proč v severní části obce najdeme mnohé novostavby RD z posledních deseti let. Jeden takový ne zcela dokončený dům je dokonce v současné době na prodej:

Příklad 1.: Nabízíme RD - bungalov v obci Slatina, část Nový Svět u Bílovce. Bungalov o velikosti 4 + KK, cca 90 m², dřevostavba, zateplen, plastová okna, podlahové topení. Půdní prostor, který je nad celým domem je možné také využít k bydlení. Výhodou vlastní studna, elektřina, plyn je na hranici pozemku.



Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 1 081 m²

Slatina, okres Nový Jičín
2 100 000 Kč

Tato stavba je přízemní, není dokončená, v zásadě chybí veškeré inženýrské vybavení a zařizovací předměty, chybí podlahy i malby, plocha pozemků je větší, než v případě posuzovaném, ale tvar není příliš vhodný, asi polovinu plochy tvoří parcela za zahradou – pole. Navíc stavba neleží v sídelním katastru, ale v oddělené části Nový Svět severně od centra obce.

Příklad 2.: Prodáváme rodinný dům ve Slatině nedaleko Bílovce s dispozicí 5+1 s garáží. Dům je po rekonstrukci (částečně zateplen, nové rozvody vody, elektřiny a tepla), bez nutnosti oprav. Relaxovat můžete na okrasné zahradě s jezírkem nebo na zastřešené terase. Jistě oceníte samostatnou garáž s dílnou pro vaše auto nebo sklepní prostory. Výhodou je dobrá dostupnost do Ostravy, Opavy i Nového Jičína.



Prodej rodinného domu 160 m², pozemek 976 m²

Slatina, okres Nový Jičín
3 100 000 Kč



Tato stavba stojí ve vedlejší ulici cca 500 m od stavby posuzované. Objekt je sice cca o třicet let starší, než dům posuzovaný, nicméně je v dobrém stavu, obsahuje jeden byt, zahrada je skvěle udržovaná, nejedná se o prodej v nouzi. Sice vybavení kuchyně a stav prostor v patře není zcela nejlepší, ale najdeme zde i garáž i moderní koupelnu, plocha zahrady je větší než v případě posuzovaném chybí ovšem soukromí, které domu posuzovanému poskytuje sousedství lesa.

U obou prezentovaných nabídek se jedná o ceny požadované, nikoliv sjednané. V prvním případě stavba není dokončená, obsahuje jeden byt, typově se jedná o dům, který na trhu je vyhledávaný, nutné investice ovšem přesáhnou 1 mil. Kč a navíc dalších dvě stě tisíc požaduje za své služby makléř. Požadovaná cena je přemrštěná.

Druhá nabídka prezentuje dům, jehož zahrada a obvodový plášť jsou atraktivně udržované, poněkud hůře se pak prezentují interiéry a stav některých prvků PSV jako vybavení kuchyně, dveře, povrchy podlah, stav zábradlí nekoresponduje s výborným stavem zahrady. Cena rovněž není nízká, a to především s ohledem na lokalitu, neboť díky průmyslovým zónám Ostravy, Nového Jičína či Opavy v místě pracovních příležitostí v posledních deseti letech přibýlo.

Posuzovaný dům je dvoubytový, dvougenerační. Tento způsob bydlení není příliš oblíbený, ač skýtá rodinám nemalé výhody. Horní byt je prostorný, světlý, koupelna dobře vybavená, kuchyň v přijatelném stavu, jen některé plovoucí podlahy vyžadují opravy a není dokončen balkon, navazující na obývací pokoj. Dolní byt je plošně menší, kuchyně dobře vybavená, koupelna dostačující a může být užíván jen jako letní kuchyně, či jako plnohodnotné bydlení pro jednu či dvě osoby. Zcela ojedinělé je spojení zahrady s lesíkem, dostatek soukromí na zahradě kompenzuje i malou plochu zahrady.

Kladem domu je dvojí způsob vytápění, lze využít elektrokotel ale je zde i kotel na tuhá paliva. Výhledově bude nutná investice do střešního pláště, ač při plném provozu domu pravděpodobně projevy plísňe v některých místech zaniknou.

S ohledem na výše uvedené určí cenu posuzovaného souboru nemovitých věcí metodou srovnání ke dni ocenění ve výši

Cena nemovitých věcí určená porovnáním

2 250 000,00 Kč

C. Závěr – cena nemovitých věcí:

Administrativní cena.....1 440 430,00 Kč

Cena určená metodou porovnání.....2 250 000,00 Kč

Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 235, tj. pozemku parcelní číslo st. 308 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176 a pozemku parcelní číslo 1207/75 – ostatní plocha, jiná plocha v katastrálním území Slatina u Bílovce, obec Svitavy, okres Nový Jičín, vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určí ve výši:

2 250.000,00Kč

Slouy: dvamilionydvěstěpadesátisickorunčeských

V Otrokovicích, dne 24. dubna 2015

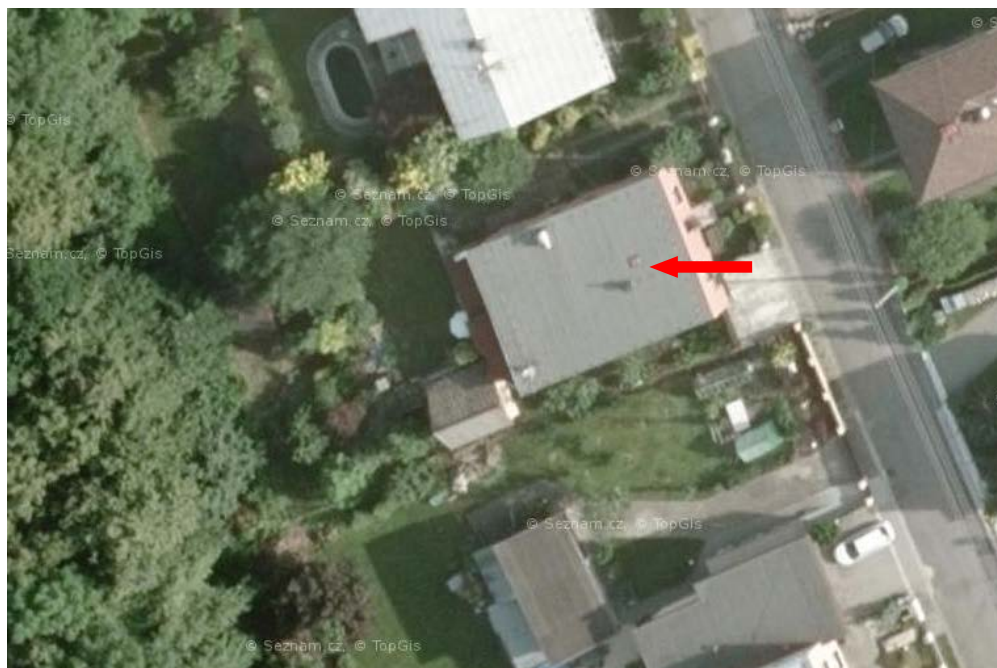
Vypracoval: Ing. Bc. Ewa Hradil

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 11.12.1995 č.j.: Spr 1099/95 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký úkon je zapsaný pod pořadovým číslem 6063 – 73/2016 a) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 80/16.

Mapové podklady:



Rodinný dům v obci Slatina č.p. 176, okres Nový Jičín.

Fotodokumentace:



Pohled na RD čp. 176 ve Slatině, z ulice se dům jeví jako objekt přízemní



ze zahrady však jsou viditelná obě podlaží



vedle vjezdu do garáže najdeme dveře do kotelny



Pohled z obývacího pokoje přes jídelnu na dveře do kuchyně a zádveří



za stěnou v ložnici je šatna



koupelna v horním bytě má po pravé straně i sprchový box, kuchyň v horním bytě s poškozenou podlahou





nedokončený balkon, střecha přístavby a střecha kůlny



na zahradu navazuje les



v dolním bytě je v kuchyni krb



v koupelně umyvadlo, WC a sprchový box



obývací pokoj v dolním bytě



kotel na tuhá paliva i elektrokotel

List vlastnictví:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 08.04.2016 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 36 INS 35887/2013 pro Indra - Šebesta, v.o.s.

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 568406 Slatina

Kat.území: 749729 Slatina u Bílovce

List vlastnictví: 235

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Tegze Jiří a Tegzová Naděžda, č.p. 176, 74293 Slatina

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 308

155 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 176, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 308

1207/75

273 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: St. 308

Z-7325/2013-804

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 426/1982 kupní ze dne 20.5.1982.

POLVZ:43/1982

Z-9400043/1982-804

Pro: Tegze Jiří a Tegzová Naděžda, č.p. 176, 74293 Slatina

RČ/IČO:

Listina

o Jiná listina ze dne potvrzení o kolaudaci ze dne 29.11.1983.

POLVZ:12/1984

Z-9400012/1984-804

Pro: Tegze Jiří a Tegzová Naděžda, č.p. 176, 74293 Slatina

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.04.2016 13:09:15