

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

č. 4744 – 15 / 13

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to:

- **rodinného domu č.p. 353 na pozemku p.č. 2402, vč. příslušenství a pozemku p.č. 2402**
 - **lesních pozemků p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1**
- vše v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský**

Vlastník nemovitostí:

HITOP TRADE s.r.o.

IČ: 27676471

Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno
(insolvenční řízení č.j. KSBR 39 INS 15822/2011)

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník, Stará Osada 27 , 615 00 Brno
insolvenční správce dlužníka HITOP TRADE s.r.o.

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení

Vypracoval:

Ing. Marek Liška

V Brně dne 22.1.2013

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci stále vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat „aktualizaci“ znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27676471. Pro tento účel nebylo znovu provedeno místní šetření, jelikož nedošlo dle sdělení objednatele k žádným novým okolnostem, které by jakýmkoliv způsobem ovlivnili hodnotu nemovitosti, stejně tak se nezměnila situace na trhu v tomto segmentu nemovitostí, která by jakkoliv měnila hodnotu nemovitosti odhadnutou původním znaleckým posudkem. Znalecký posudek je tedy vypracován na základě místního šetření provedeného dne 25.4.2012 a informací sdělených objednatelem. Zpracovatel nepřebírá zodpovědnost za případné rozdíly a nedostatky v posudku vzniklé nepravdivými údaji sdělenými objednatelem.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2018 pro k.ú. Návsí, vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.1.2013 a prokazující stav evidovaný ke dni 9.3.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti, zdroj. www.cuzk.cz
- c) Místní šetření provedené dne 25.4.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o. za přítomnosti pana Romana Janiczka, původního vlastníka nemovitostí
- d) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- e) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- f) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- g) Odhad obvyklé ceny nemovitosti číslo 690/3/2009 vyhotovený Ing. Ivetou Pilchovou ze dne 19.2.2009 pro účely úvěrového řízení u ČS, a.s.
- h) Znalecký posudek č. 4549-130/12 zpracovaný znaleckým ústavem Stavexis, s.r.o., pro účely insolvenčního řízení, ze dne 18.5.2012

B. N Á Ľ E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: HITOP TRADE s.r.o.
IČ: 27676471
Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Nemovitosti na LV č. 2018 pro k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský:

- rodinný dům č.p. 353 na pozemku p.č.2402

- pozemek p.č. 2402
- pozemek p.č. 1401/2
- pozemek p.č. 1402/1

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 353 na pozemku p.č.2402 včetně pozemku p.č. 2402 a dále lesní pozemky p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1, vše vč. příslušenství a vše umístěno v k.ú. a obci Návsí, v Moravskoslezském kraji.

Rodinný dům č.p. 353 je situován jako samostatně stojící, částečně podsklepený, o jednom nadzemním podlaží a částečně obytným podkrovím, se sedlovou střechou.

Rodinný dům v současné době stále ještě obývají původní vlastníci, kteří oceňovanou nemovitost na základě kupní smlouvy ze dne 17.4.2009 (viz. příslušné LV) prodali současnému vlastníkovi. Rodinný dům však není dle sdělení původních vlastníků pronajat, původní vlastníci v domě bydlí, ale dle sdělení při MŠ není sepsaná žádná nájemní smlouva a neplatí se ani žádné nájemné.

Při místním šetření byla provedena prohlídka interiéru i exteriéru a zaměření předmětných nemovitostí a dále byly sděleny některé informace ohledně stáří nemovitostí a provedeným rekonstrukcím. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

Obec Návsí má 3.883 obyvatel (pramen – Malý lexikon obcí ČR pro rok 2011) a rozkládá se mezi obcemi Jablunkovem a Hrádkem. V obci je proveden rozvod vody, elektřiny, telefonu a v části plynovodu a kanalizace. V obci je občanská vybavenost čítající základní a mateřskou školu, obecní úřad, obvodní zdravotnické zařízení, poštu a sportovní zařízení. Obec je obsluhována autobusovou a vlakovou dopravou. Skrz obec vede mezinárodní komunikace E75/11.

Rodinný dům je situován v zástavbě samostatně stojících rodinných domů v okrajové části obce. Možnost parkování je přímo na příjezdové komunikaci k domu. Do cca 1,5 km se nachází veškerá občanská vybavenost. Lesní pozemky jsou situovány ve vzdálenosti přibližně 1 km od oceňovaného rodinného domu. Pozemky se nacházejí v oblasti s částečnou zástavbou rodinných domů, vedle zemědělských pozemků. Přístup k rodinnému domu je ze zpevněné komunikace na p.č. 2418/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v podílovém vlastnictví obce Návsí podíl 12/16, Janiczka Jana podíl 2/16, Pyszka Pavla podíl 3/32 a Pyszkové Anny 1/32 dále přes pozemek p.č. 2404 (zahrada) ve vlastnictví Janiczka Jana podíl 1/2 a Janiczka Romana podíl 1/2. Přístup k lesním pozemkům je přes pozemek p.č. 1397/10 a p.č. 1397/20 ve vlastnictví obce Návsí a dále pak přes pozemky p.č. 1397/8 a 1398/9 ve vlastnictví Jana Sikory. Přístup i příjezd k předmětným nemovitostem tak není zcela po právní stránce zajištěn, technicky je však tento bezproblémový.

Omezení vlastnického práva: Na LV č. 2018 pro k.ú. Návsí jsou oceňované nemovitosti zatíženy zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0325512469 do celkové výše 3.500.000,-Kč a dále zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 5.000.000,-Kč,

kteře mohou vzniknout od uzavřeni této Smlouvy do 31.12.2034 ve prospěch Midesta, s.r.o, Bechyňská 419/14a, Brno-střed-Trnitá, 602 00 Brno 2, IČO: 2765098. Pozemky p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1 jsou zatíženy 2 věcnými břemeny užívání. První věcné břemeno užívání je ve prospěch Bohuslava Janiczka, právní účinky ke dni 29.6.2006. Druhé věcné břemeno užívání je ve prospěch Heleny Janiczkové, právní účinky vkladu ke dni 29.6.2006. Při místním šetření bylo sděleno, že výše uvedená VB již nejsou aktuální a že měla být tato již zrušena. Žádný podklad k výše uvedenému tvrzení však nebyl znalci doložen. Výše uvedené omezení vlastnického práva ve formě zástavního práva není vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněno, stejně tak není ve výsledné OC zohledněn, vzhledem k nedostupným bližším informacím, ani vliv věcného břemene.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti - rodinného domu vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. v zóně s kódem záplavy 1, tedy v zóně s nejnižším ohrožením – mimo předpokládané rizikové území záplav.

Zákres objektu č.p. 353 v katastrální mapě souhlasí se skutečností.

3. Výčet jednotlivých součástí nemovitosti:

- 3.1. Rodinný dům č.p. 353
- 3.2. Příslušenství (venkovní úpravy)
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

4. Popis jednotlivých součástí nemovitosti :

4.1. Rodinný dům č.p. 353

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví. Konstrukční provedení je podrobněji uvedeno v následující tabulce.

Stavební prvek	Popis
Základy	Běžné betonové izolované
Svislé konstrukce	Cihelné zdivo
Stropy	Betonové
Zastřešení mimo krytinu	Sedlová střecha
Krytiny střech	Osinkocementové šablony
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech opatřený nátěrem
Vnitřní omítky	Vápenné štukové omítky, malby
Fasádní omítky	Břizolitová omítka, eternit obklad
Vnitřní obklady	Standardní keramické obklady na sociálním zázemí a u kuchyňské linky

Stavební prvek	Popis
Schody	Betonové, dřevěné
Dveře, vrata	Dřevěné plné, dřevěné zárubně
Okna	dřevěná špaletová
Podlahy	keramická dlažba, koberce,
Vytápění	Elektrické přímotopy, kamna na pevná paliva
Elektroinstalace	Kompletní rozvody
Rozvod vody	Rozvody studené a teplé vody
Zdroj teplé vody	El. bojler
Instalace plynu	Není
Bleskosvod	Není
Kanalizace	Kompletní odkanalizování do septiku
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka, dřez, elektrický vaříč
Vnitřní hygienické vybavení	WC kombi, sprchový kout, umyvadlo,
Ostatní	-

Dispozice :

1. PP: Schodiště, chodba, dvě sklepní místnosti

1. NP: Před síň, WC, chodba, obývací pokoj, schodiště na půdu a schodiště do 1. PP., dva pokoje, kuchyně, koupelna a spíž

Půda: Schodiště, půdní prostor, pokoj

Stáří, technický stav :

Dle zjištěných informací byl objekt dokončen v roce 1931. Dům je napojen pouze na elektřinu, voda je z vlastní studny. V roce 1967 byla provedena kompletní rekonstrukce včetně přístavby před síňe a WC. Kompletní rekonstrukce elektřiny a nástěnných přímotopů proběhla v roce 1992. V roce 2004 proběhla rekonstrukce koupelny a WC provedeny nové rozvody vody a pořízen nový bojler na ohřev vody. Stavebně-technický stav objektu je uspokojivý, prováděna byla běžná údržba.

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet	Počet m ²
1. PP	6,48*6,41	41,54
1.NP	11,15*9,75+2,66*6,41	125,76
Půda	11,15*9,75	108,72

Zastavěná plocha celkem : **276,02 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet	Počet m ²
1. PP	2,15*3,27+2,22*0,93+0,71*4,33+0,90*4,25+2,94*2,75+1,05*2,54	26,75
1.NP	4,11*3,98+4,38*3,72+4,40*6,20+3,00*3,90+1,40*2,70+1,50*0,90+2,60*3,90+2,60*3,10+1,20*0,90+1,05*2,54	98,71
Půda	10,75*8,91	95,78

Podlahová plocha celkem : **221,24 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet	Výsledek
Spodní stavba	6,48*6,41*2,16	89,72
Vrchní stavba vč. zastřešení	(11,15*9,75+2,66*6,41)*3,77+11,15*9,75*4,69*0,5	729,06

Celkem : **818,78 m³ obestavěného prostoru**

4.2. Příslušenství :

Příslušenství rodinného domu tvoří venkovní úpravy ve formě zpevněných ploch, vedlejší stavby stodoly a přístřešků, zahradní domek a přípojek inženýrských sítí.

Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které doplňuje užívání hlavní stavby a které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny.

4.3. Pozemky:

Předmětem ocenění jsou celkem tři pozemky nacházející se v k.ú a obci Návsí, a to pozemek p.č. 2402, p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1. Pozemek p.č. 2402 je v KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 594 m², z části je zastavěn rodinným domem a část tvoří nádvoří. Pozemky p.č.1401/2 a p.č. 1402/1 jsou v KN vedeny jako lesní pozemky, a to o výměře 194 m², resp. 2263 m². Pozemek p.č. 2402 je rovinatého charakteru. Pozemky p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1 jsou velmi svažitého charakteru.

4.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaných pozemcích se nachází několik trvalých porostů. Na p.č. 2402 se nacházejí pouze porosty okrasné běžného charakteru. Tyto trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Na p.č. 1401/2 a 1402/1 se na nachází trvalý lesní porost různého druhu (modřín, dub, buk) a stáří a jako takový je zahrnutý již v ceně lesních pozemků, je tímto tedy uvažováno. Existence všech trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

C. P O S U D E K:

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ve stavu ke dni provedení místního šetření 25.4.2012, nicméně v současné cenové úrovni.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1 - r4)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i

přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věcné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu) a dále hodnota věcná (pro rodinný dům s pozemkem ve funkčním celku). Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u těchto nemovitostí by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Věcná hodnota majetku :

Rodinný dům			
Reprodukční hodnota:	3.643.571,- Kč	JC:	4.450,- Kč/m ³
Opotřebení:	45,00 %	Rozestavěnost:	100,00 %
Věcná hodnota:	2.003.964,- Kč		
Příslušenství (5% z věcné hodnoty rodinného domu):			
Věcná hodnota:	103.311,- Kč		
Pozemky:			
Parcela / výměra (m ²):	Jednotková cena (Kč/m ²):		Celkem (Kč):
2402 / 594	400,-		237.600,-
Hodnota pozemku celkem:	237.600-		Kč
Věcná hodnota celkem:	2.003.964,-		Kč

Rodinný dům č.p. 353 na pozemku p.č. 2402, vč. příslušenství a pozemku p.č. 2402, vše v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský – celkem:

Věcná hodnota	2 003 964 Kč
---------------	--------------

2.2. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo které jsou v současné době nabízeny na realitním trhu. Jedná se o do značné míry obdobné nemovitosti situované ve stejné, nebo alespoň typově srovnatelné lokalitě.

a) Rodinný dům

Nemovitost č.1:

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

18385

Segment

Typ **rodinný dům**
Podtyp **1 byt**
Speciální **koncový**
Materiál, char. **zděná z cihel, tvármic, bloků**
Fyz. opotř. **2. třetina životnosti**
Typ A-CONS
Opotř. A-CONS

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věcná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. 1 286 870,00 Kč
- dle cen. předpisu 364/10 Sb.
Cena administr. II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 1 300 000,00 Kč

Poloha

Okres FM Statut obec
Obec Komorní Lhotka
Katastr. území Komorní Lhotka
Počet obyvatel 1 106
Zóna Rodinné domy
Poloha v zóně horší
Adresa nemov. Komorní Lhotka

Stáří objektu :

Dům pochází z r. 1960. V 80. letech byla vybudována nadstavba, dům prošel celkovou rekonstrukcí a od té doby se buduje v podkroví druhá bytová jednotka, která dosud nebyla

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Škola	ne
Kanalizace	ano	Škola	ne
Plyn	ano	Lékař	ano
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ano
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Základní charakteristiky nemovitosti

Nemovitost se nachází v blízkosti centra obce Komorní Lhotka (cca 900 m). Oplotený pozemek má nepravidelný tvar, je mírně svažité východním směrem. Okolí tvoří zastávka starších rodinných domů, rekreačních objektů, zemědělská půda a les. Jedná se o pěkné místo s dobrou dostupností do centra obce, klid je mírně narušen těsně přilehlou komunikací, procházející celou obcí. Nemovitost se nachází v CHKO Beskydy a v okolí je mnoho turistických tras. Jedná se o vyhledávanou rekreační oblast.

Z obce je poměrně časté autobusové spojení jak do Třince, tak do Frýdku-Místku, autobusová zastávka je vzdálena cca 5 minut pěší chůze. V obci je obecní úřad, základní škola, obchod, letní koupaliště, bylinné lázně a velké množství restaurací a chat. Přístup k nemovitosti je po asfaltové komunikaci.

V místě je možné napojení na veřejný vodovodní řad, splaškovou kanalizaci (dům zatím nebyl na splaškovou kanalizaci napojen, splašky jsou svedeny do žumpy), elektřinu a zemní plyn (přípojka je vyvedena za domem, RD zatím není napojen).

Rodinný dům je částečně podsklepen (jedná sklepni místnost se schodištěm o výměře 8,5 m²), má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu s vikýřem a obytným podkrovím, v kombinaci s rovnou střechou nad verandou. Stavba je napojena na obecní vodovod a elektřinu 220/380V, splašky jsou svedeny do žumpy (v místě je



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce): 5
Obchod proběhl dne: 7.12.2011
Záznam vypracován dne: 9.1.2012
Záznam přijat do databáze dne: 16.1.2012

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	2,0	155,47		6 666	0
	sklepni	1,0	8,53		3 333	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 738
JC obestavěného prostoru 1442

Celková cena staveb: 1 064 800,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.		230	350
	zahrada		442	350

Celková cena pozemků: 235 200,00 Kč

Nemovitost č.2:

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

15552

Segment

Typ	rodinný dům
Podtyp	1 byt
Speciální	samost. stojící
Materiál. char.	zděná z cihel, tvárnic, bloků
Fyz. opotř.	3. třetina životnosti
Typ A-CONS	
Opotř. A-CONS	

Ceny

Cena reprodukční	Kč
Cena věcná	Kč
Cena výnosová	Kč
Cena administrat.	1 297 690,00 Kč
- dle cen. předpisu	3/08 Sb.
Cena administr. II:	Kč
- dle cen. předpisu II:	
Cena tržní	1 350 000,00 Kč

Poloha

Okres	FM	Statut	obec
Obec		Horní Domaslavice	
Katastr. území		Horní Domaslavice	
Počet obyvatel		523	
Zóna		Rodinné domy	
Poloha v zóně		průměrná	
Adresa nemov.		Horní Domaslavice 23	

Stáří objektu :

Přesné stáří domu se nepodařilo zjistit. Současný majitel odhaduje stáří na cca 100 let. Stavební řešení a použité konstrukční materiály tomuto stáří odpovídají. V posledních letech byl objekt užíván

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ano	Škola	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ne
Autobus	ano		
Vzdálenost od města v km:			5
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: optimální
Uvedená informace o tržní ceně ověřená, jistá

Základní charakteristiky nemovitosti

Nemovitost se nachází cca 3 km od centra obce na rozhraní obcí Dolní a Horní Domaslavice. Vjezd na pozemek je přímo z asfaltové obecní komunikace, příjezd k domu je zajištěn vlastní nepevněnou cestou (cca 60 m). Pozemek je svažitý východním směrem, v místě je možné napojení na zemní plyn, obecní vodovod a elektřinu. Napojení na obecní kanalizaci k datu ocenění není možné.

Jedná se o jednopodlažní, částečně podsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a nevyužitým podkrovím. Ze severní strany navazuje na rodinný dům hospodářská budova.

Současné dispoziční řešení vnitřních prostor rodinného domu je následující:

1.PP - 2 sklepní místnosti a schodišťový prostor
1.NP - 5 pokojů, vstupní místnost s kuchyní a jídelním koutem, chodba, koupelna, WC, kotlina, předstíh, veranda,
Podkroví - jeden nezateplený prostor

Část pokojů se nevyužívá k bydlení a slouží pouze jako sklady.

Základy jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Obvodové konstrukce jsou



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):	2
Obchod proběhl dne:	26.3.2010
Záznam vypracován dne:	6.7.2010
Záznam přijat do databáze dne:	31.7.2010

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	3,0	115		2 118	0
	skladové	1,0	141		706	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor 1055,6
JC obestavěného prostoru 325

Celková cena staveb: 343 365,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC
	staveb.pl.		258	320
	zahrada		1377	320
	omá půda		32229	15

Celková cena pozemků: 1 006 635,00 Kč



Nemovitost č.3: Jde o samostatně stojící dvoupodlažní celopodsklepený rodinný dům v obci Písečná v okrese Frýdek Místek. V posledních pěti letech prošel dům postupnou rekonstrukcí, která zahrnuje výměnu oken a vstupních dveří na plastová, revizi krovu a výměnu střešní krytiny na plechovou, zateplení celé budovy včetně

podkroví, plastové panely na domě, izolace domu a také menší terénní úpravy. Topení je ústřední na tuhá paliva, voda je obecní, odpad řeší septik s přepadem, plyn není k dispozici. V 1.NP je zřízena prostorná kuchyň s jídelnou, ložnice, obývací pokoj pro hosty, koupelna se sprchovým koutem a WC, ve 2.NP je ložnice a velký půdní prostor vhodný pro další využití pro bydlení. K domu náleží pozemek o celkové ploše 1222 m², který je kompletně oplocen. Za domem se nachází hospodářská budova. Nabídková cena realitní kanceláře činí 1.450.000,-Kč.



Nemovitost č.4: Samostatně stojící rodinný dům o velikosti 5+1 nacházející se v obci Jablunkov, okres Frýdek Místek. V 80 tých letech prošel dům rekonstrukcí - nová střecha, nové omítky, nové rozvody vody, elektřina v mědi, sociální zařízení po rekonstrukci, plastová okna. Dům je vytápěn ústředním topením na tuhá paliva.. Dispozice objektu: Suterén: plně

podsklepeno - ve sklepě je garáž. Přízemí: kuchyň, 4 pokoje, soc. zařízení, veranda. Podkroví: 1 pokoj a půdní prostory (možnost doděláných dalších pokojů). V domě jsou rozvody elektřiny 240/380 V. Voda je obecní. Plocha pozemku je 1423 m². Nabídková cena realitní kanceláře činí 1.500.000,- Kč.



Nemovitost č.5: samostatně stojící rodinný dům v obci Návsí, okres Frýdek Místek. Dům je celý podsklepený s dvěma nadzemními podlažními. Okna jsou dřevěná, dvojité, kastlová. Dveře dřevěné, výplňové. Vytápění je ústřední a to buď elektrickým kotlem, či kotlem na tuhá paliva. Odpad je řešen septikem s přepadem. Dům má dřevěný vázaný krov, střecha

je mansardová s plechovou krytinou opatřenou nátěrem. Dispozičně je dům řešen jako dvě samostatné bytové jednotky 3+1, kdy každá z jednotek má kuchyni, ložnici a dva pokoje. Rovněž koupelny a toalety jsou samostatné. V okolí pozemku se nachází prostorná a klidná zahrada o výměře 2500m². Nabídková cena realitní kanceláře činí 2.200.000,- Kč.

Výpočet a komentář:

č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceňovaného objektu odvozená od srovnávacího
1	1 300 000 Kč	1,00	1 300 000 Kč	0,98	0,99	0,98	1,01	1,01	0,99	0,96	1 353 873 Kč
2	1 350 000 Kč	1,00	1 350 000 Kč	1,01	0,98	0,97	1,01	1,02	0,97	0,96	1 407 088 Kč
3	1 450 000 Kč	0,85	1 232 500 Kč	0,99	1,05	1,00	1,01	1,02	1,03	1,10	1 117 387 Kč
4	1 500 000 Kč	0,85	1 275 000 Kč	1,01	1,01	0,98	1,02	1,05	1,03	1,10	1 156 151 Kč
5	2 200 000 Kč	0,85	1 870 000 Kč	1,00	1,03	0,99	1,05	1,07	1,06	1,21	1 539 892 Kč
Celkem průměr											1 314 878 Kč
Minimum											1 117 387 Kč
Maximum											1 539 892 Kč
Porovnávací hodnota											1 314 878 Kč

K1 poloha

K2 stav a vybavení

K3 příslušenství

K4 velikost domu

K5 velikost, resp. vliv pozemku

K6 úvaha znalce

Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vybrány výše popsané srovnávací nemovitosti. Uvedené nemovitosti jsou s oceňovanou poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění, stavu a vybavení domu, v rozsahu příslušenství, velikosti domu a velikosti pozemků.

Rodinný dům č.p. 353 na pozemku p.č. 2402, vč. příslušenství a pozemku p.č. 2402, vše v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský – celkem:

Porovnávací hodnota	1 314 878 Kč
---------------------	--------------

b) Lesní pozemky



Nemovitost č.1: Lesní pozemek o výměře 56.590 m² nacházející se v lokalitě Morávka- Velký Lipový. Stáří stromů je od 12 - 120 let. Les je určený k těžbě dřeva. Složení lesního porostu - smrk, jedle, borovice, buk, dub, klen, bříza, jeřáb, osika, jíva, jasan, třešeň. Příjezdová cesta po asfaltové komunikaci s možností zaparkování ve vzdálenosti cca 150 m od pozemku. Nabídková cena realitní kanceláře činí 4.300.000,- Kč, tj. 76,- Kč/m².



Nemovitost č.2: Prodej lesního pozemku v katastru obce Morávka. Pozemek je svažité, s dobrým dojezdem po asfaltové komunikaci. Na pozemku je vzrostlý les převážně smrkového porostu. Plocha pozemku je 19 501 m². Nabídková cena realitní kanceláře činí 850.000,-Kč, tj. 44,- Kč/m².



Nemovitost č.3: Prodej lesního pozemku v katastrálním území Morávka. Les je převážně smrkového porostu. V loňském roce proběhlo omlazení lesa výsadbou. Příjezd k lesu po asfaltové cestě, v lese pak dále po lesní cestě. Výměra pozemku je 45000 m². Nabídková cena realitní kanceláře činí 675.000,- Kč, tj. 15,- Kč/m².



Nemovitost č.4: Prodej vzrostlého smíšeného lesa v obci Bystřici, okres Frýdek Místek. Výměra lesa je 19.360 m². K pozemku je dobrá dostupnost z hlavní komunikace. Nabídka realitní kanceláře činí 483.975,- Kč, tj. 25,- Kč/m².

Komentář:

Porovnávací hodnota oceňovaných lesních pozemků je určena dle výše uvedených srovnávacích nemovitostí, přičemž informace o obchodování s obdobným typem pozemků je dosti omezený. Interval, v němž se pohybují nabídkové ceny 1 m² pozemků námi použitých pro srovnání využívaných jako les je konkrétně v tomto případě od 15,- Kč/m² do 76,- Kč/m², přičemž je zřejmé, že hodnota takovýchto pozemků je ovlivněna zejména konfigurací terénu, „atraktivností“ lokality, stářím lesního porostu, biologickému stavu dřevin apod. Jednotková porovnávací hodnota je u námi oceňovaných lesních pozemků odhadnuta na základě výše uvedených a co do počtu omezených srovnávacích nemovitostí, se zohledněním zdroje nabídkových cen realitních kanceláří, ve výši 30,- Kč/m².

Parcela č.	Výměra (m ²)	Druh pozemku, způsob využití	Jednotková porovnávací hodnota (Kč/m ²)	Porovnávací hodnota celkem (Kč)
1401/2	194	lesní pozemek	30,00	5 820,00
1402/1	2 263	lesní pozemek	30,00	67 890,00
Výměra celkem (m ²)	2 457			
Porovnávací hodnota celkem (Kč)				73 710,00

Celková porovnávací cena oceňovaných pozemků p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1 tak činí částku **73.710,- Kč**.

Pozn.: Komentář k věcným břemenům je uveden v části B.2.

2.3. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Nemovitost se nachází v klidné části obce
- Příznivá velikost domu s ohledem na velikost poptávky
- Dostatečné pozemkové zázemí

Mezi slabé stránky patří:

- Není zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup k nemovitosti
- Starší stavba rodinného domu s potřebou modernizace

Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku. Z tohoto důvodu se bude obvyklá cena odvíjet od hodnoty porovnávací.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny bytové jednotky s příslušenstvím a lesních pozemků stanoven na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 1.370.000,- Kč.

Rekapitulace obvyklých cen:

Rodinný dům č.p. 353 na pozemku p.č.2402 s příslušenstvím a pozemkem p.č. 2402, vše v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský – celkem:

Obvyklá cena	1.300.000,- Kč
--------------	----------------

Pozemky p.č. 1401/2 p.č. 1402/1, v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský – celkem:

Obvyklá cena	70.000,- Kč
--------------	-------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to rodinného domu č.p. 353 na pozemku p.č. 2402, vč. příslušenství a pozemku p.č. 2402, v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský, odhadujeme ve výši:

1.300.000,- Kč

Slovy: Jedenmiliontřístatisíc korun českých

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to pozemku p.č. 1401/2 a p.č. 1402/1 vč. příslušenství, v k.ú. Návsí, obec Návsí, kraj Moravskoslezský, odhadujeme ve výši:

70.000,- Kč

Slovy: Sedmdesátitisíc korun českých

V Brně dne 22.1.2013

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 2018
4. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 32 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 15/13 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Marek Liška
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 25.4.2012

Rodinný dům



Pohled na oceňovanou nemovitost



Pohled na oceňovanou nemovitost



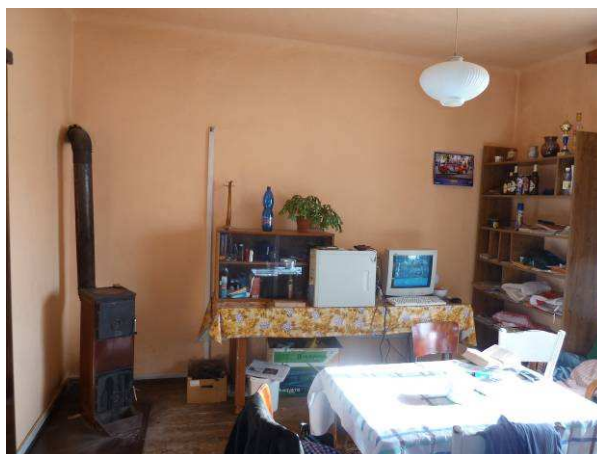
Schodiště do 1.PP



Sklep v 1.PP a septik s vodárnou



Sklepní místnost v 1.PP



Pokoj v 1. NP



Pokoj v 1. NP



Obývací pokoj v 1.NP



Kuchyně v 1. NP



Koupelna v 1.NP



Chodba v 1. NP



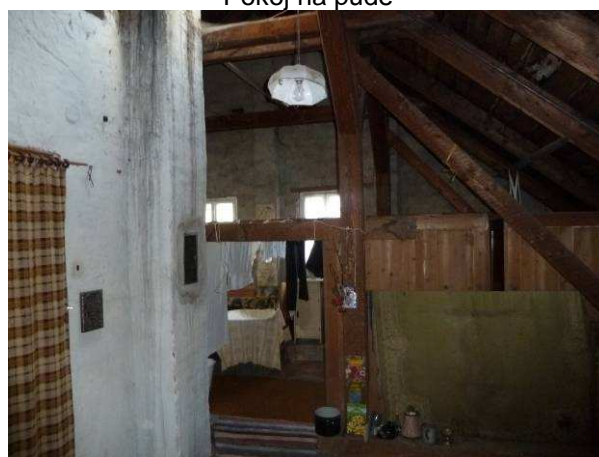
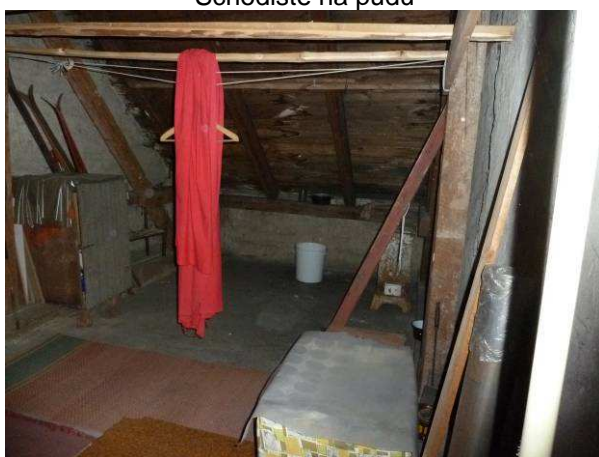
WC v 1.NP



Schodiště na půdu



Pokoj na půdě



Půdní prostor



Vedlejší stavba stodola



Vnitřní prostory stodoly



Vedlejší stavba –sklad nářadí

Lesní pozemky



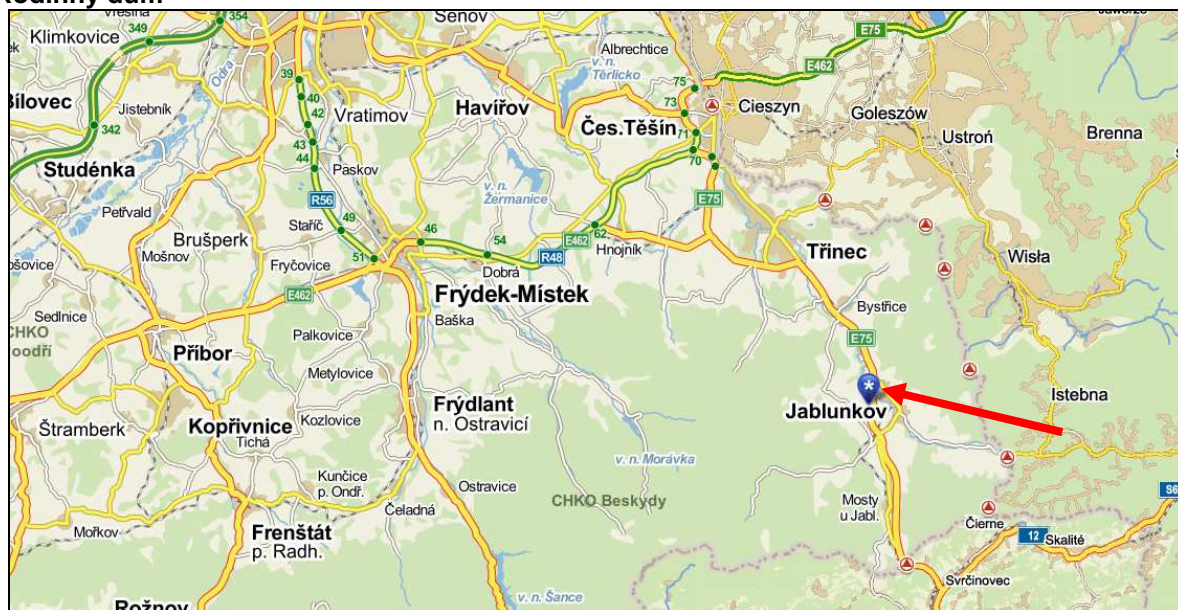
Pohled na p.č. 1402/1

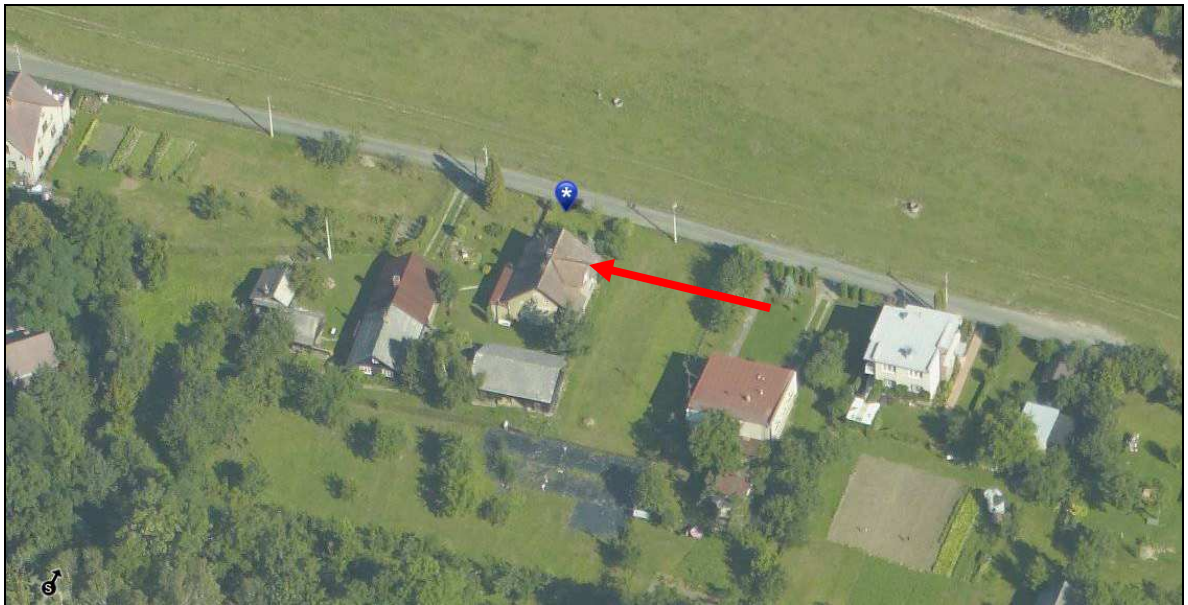
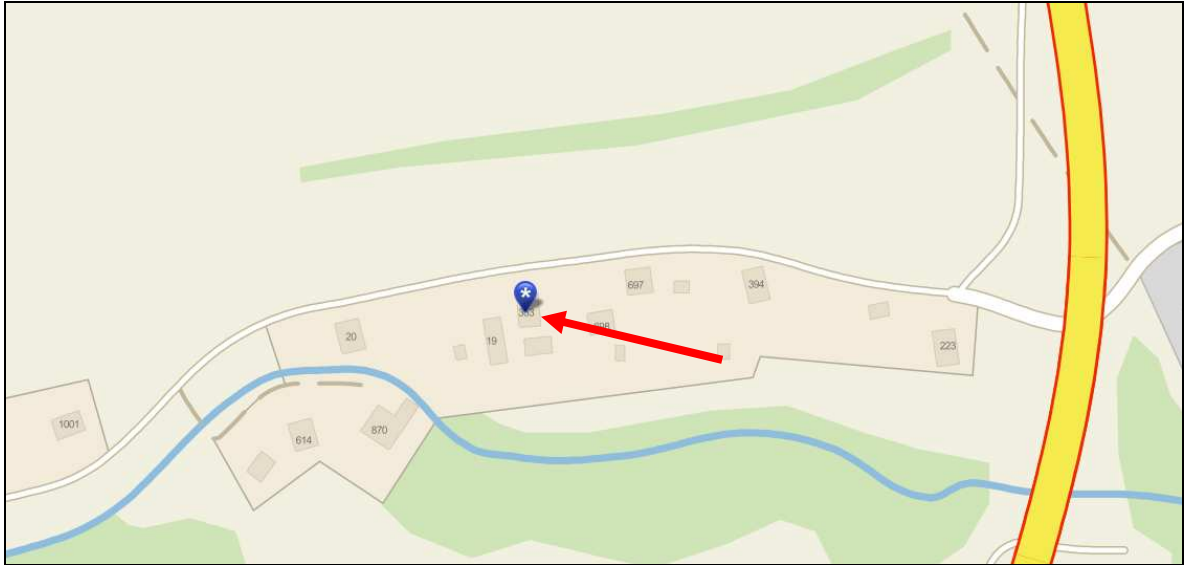


Pohled na p.č. 1402/1

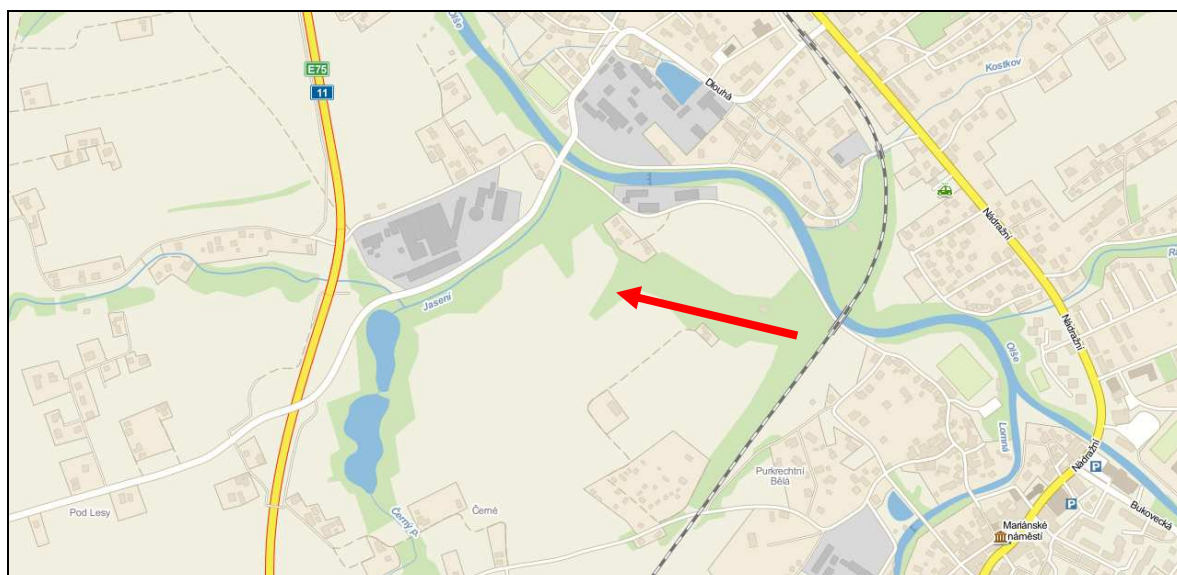
Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY

Rodinný dům





Lesní pozemky



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 2018

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 14:15:02				
Okres: C80802 Frýdek-Místek		Obec: 554014 Návsi		
Kat.území: 656348 Návsi		List vlastnictví: 2018		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Šábrdovice, 60200 Brno 27676471				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
1401/2	194	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
1402/1	2263	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2402	594	zastavěná plocha a nádvoří		
Stavby				
Typ stavby		Spůsob využití		Spůsob ochrany
Část obce, č. budovy				Na parcele
Návsi, č.p. 353		bydlení		2402
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva				
Typ vztahu				
Oprávnění pro		Povinnost k		
o Věcné břemeno užívání				
Janicsek Bohuslav, č.p. 353, 73992 Návsi, RČ/IČO: 310215/465		Parcela: 1401/2	V-1295/2006-832	
		Parcela: 1402/1	V-1295/2006-832	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná . se dne 12.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2006.				
V-1295/2006-832				
o Věcné břemeno užívání				
Janicsková Helena, č.p. 353, 73992 Návsi, RČ/IČO: 345906/443		Parcela: 1401/2	V-1295/2006-832	
		Parcela: 1402/1	V-1295/2006-832	
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná . se dne 12.06.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2006.				
V-1295/2006-832				
o Zástavní právo smluvní				
1) zajištění pohledávek vyplývajících ze Smlouvy o úvěru 0325512469 do celkové výše 3.500.000,-Kč				
2) zajištění veškerých budoucích pohledávek až do celkové výše 5.000.000,-Kč, které mohou vzniknout od uzavření této Smlouvy do 31.12.2034				
MIDESTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Trnitá, 60200 Brno, RČ/IČO: 27685098		Stavba: Návsi, č.p. 353	E-5431/2011-832	
		Parcela: 2402	E-5431/2011-832	
		Parcela: 1402/1	E-5431/2011-832	
		Parcela: 1401/2	E-5431/2011-832	
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. se dne 19.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.11.2009.				
V-3373/2009-832				
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky se dne 25.08.2011.				
E-5431/2011-832				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2013 14:15:02

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek Obec: 554014 Návsi
Kat.území: 656348 Návsi List vlastnictví: 2018

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2009.

V-1022/2009-832

Pro: HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno

RČ/IČO: 27676471

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 Třinec, kód: 832.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.01.2013 14:29:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Třinec, kód: 832.

strana 2

Příloha č. 4

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY

