

## Znalecký posudek č. 6063 – 73/2016 b)

o obvyklé ceně nemovitých věcí – pozemku **parcelní číslo st. 106**, jehož součástí je **rodinný dům č.p. 54** a pozemků **parcelní číslo 153/1 a 154** 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 12 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních v písemné formě a 1x v elektronické formě na DVD.

V Otrokovících, dne 25. 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. 106 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemky parcelní číslo 153/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace a parcelní číslo 154 – ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Slatina u Bílovce, obec Slatina, okres Nový Jičín.

### **2. Informace o nemovitosti:**

<i>Adresa nemovitosti</i>	: 742 93 Slatina, č.p. 54
<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 vlastníka, 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. 331 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. - Právnické 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. Stav stavby neumožňuje její pronájem, 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. 331 je

*pan Jiří Tegze, nar. dne 4. 2. 1953  
bytem 742 93 Slatina, č.p. 176*

vlastníkem oceňovaných nemovitých věcí – pozemku parcelní číslo st. 106 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 239,0 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemků parcelní číslo 153/1 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 255,0 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 154 – ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 159,0 m<sup>2</sup> 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. 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 obci koupaliště, sportovní hřiště a další sportoviště. V obci se nachází lyžařský vleč. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov, má zde 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.

Posuzovaný objekt je starší osmdesát let, stojí v samotném centru obce a naposledy byl užíván jako obchod, pohostinství a byt. Stavba před rokem 1989 byla užívána jako obchod s textilem, po privatizaci zde proběhla rekonstrukce a přístavba tak, že v přízemí byly dvě provozovny, v podkroví pak byt a kancelář. Ke dni ocenění je objekt prázdný, inženýrské sítě jsou odpojeny.

#### Dopravní dostupnost

Budova je dopravně dostupná po místní asfaltové komunikaci. Parkování u objektu je možné na části pozemku parcelní číslo 153/1. Obec Slatina je napojena na síť silnic, které ji spojují s okolními obcemi a městy. Nejbližší zastávka meziměstské autobusové linky se nachází v bezprostřední blízkosti stavby. Nejbližší železniční stanice je ve městě Bílovec vzdáleném přibližně 7 km.

#### Účel využití

Objekt ke dni ocenění nelze užívat, podle převládajícího účelu užití bude oceněn jako stavba občanské vybavenosti.

#### **11. Pozemky**

Pozemky zapsané na LV č. 331 tvoří se stavbou domu jednotný funkční celek. Pozemek parcelní číslo st. 106 je stavbou zcela zastavěn. Pozemky parcelní číslo 153/1 a 154 evidované jako ostatní komunikace nejsou pozemky komunikací, ale tvoří plochu zeleně kolem stavby.

#### **Kopie katastrální mapy**



*Pozemky zapsané na LV č. 331, pozemek parcelní číslo st. 106 je zcela zastavěn budovou č.p. 54, vše v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina, okres Nový Jičín.*

#### **Obsah ocenění**

- pozemky parcelní číslo st. 106, 153/1 a 154 v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina
- RD č.p. 54 na pozemku p.č. st. 106 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 v jednotném funkčním celku se stavbou. Celková plocha je standardní. Plocha je rovinná, v místě je možnost napojení na městský vodovod, plynovod a síť el. energie. Pozemek parcelní číslo st. 106 je zastavěn stavbou hlavní, pozemky parcelní číslo 153/1 a 154 tvoří plochu zeleně kolem objektu. Slatina nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

**b) RD č.p. 54** na pozemku p.č. st. 106 včetně příslušenství v k.ú. Slatina u Bílovce, obci Slatina

Předmětem ocenění je budova užívaná po poslední rekonstrukci jako pohostinství a obchod, celek doplněn bytem v podkroví. Zděný objekt v původní části přízemí s klenutými stropy byl v roce 1992 zrekonstruován, byla zde realizována přízemní přístavba, ve vzniklém prostoru byla kulečnicková herna, strop nad touto částí dnes silně promoká. Objekt má pod malou částí sklep, stěny, a to i v 1. NP., však silně zamokají, stavba nebyla podřezána a dodatečně izolována, bylo vytvořeno jen částečné odvětrání paty zdí, dnes nefunkční. Pokud se objevují zamoklá místa v podkroví, souvisí tato situace se zanedbanou údržbou, střešní žlaby jsou zaneseny listím a voda ze střechy nemůže volně odtékat. Během rekonstrukce byly obnoveny omítky, vymezen příčkami obchod i hospoda, vestavěn do podkroví byt, přičemž při revitalizaci krovu byla položena na střeše nová krytina a osazeny střešní okna. Dále v celém objektu byly nově vytvořeny sociální zázemí, a to jak v pohostinství pro ženy, muže a personál, tak v bytě – samostatné WC a koupelna vybavená vanou a

umyvadlem. Vybavení těchto prostor je zachováno. Ostatní vybavení stavby chybí mimo části nábytku v pohostinství. Objekt byl napojen na vodovod, kanalizace svedená do jímky, byla zde elektrická energie, vytápění je pak realizováno elektrickými přímotopy, většina jich ve stavbě je. Chybí vybavení kuchyně bytu. Objekt bude oceněn jako budova občanské vybavenosti, opotřebení s ohledem na provedenou rekonstrukci bude uvažováno ve výši 70 % z nákladové ceny stavby. Opuštěná stavba vyžaduje další zásadní opravy a to především ochranu proti zemní vlhkosti, základní údržbu a přestavbu v souladu s novým účelem využití.

Název nemovitosti	Budova čp. 54, Slatina, okres Nový Jičín
Počet místností	více jak 10
Typ domu	samostatně stojící
Vlatnictví	osobní
Přízemní/Patrový	přízemní, využívané podkroví
Počet podlaží	1 + podkroví
Stav objektu	zanedbaná údržba
Budova	zděná
Sklep	malý pod částí stavby
Garáž	ne
Parkovací stání	ano
Balkon	ne
Lodžie	ne
Terasa	ne
Bazén	ne
Plocha pozemků	653,0 m <sup>2</sup>
Plocha zastavěná	201,0 m <sup>2</sup>
Plocha užitná	340,0 m <sup>2</sup>
GPS souřadnice	49.7903489N, 17.9800786E
Energetická třída	G

### **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. 106, 153/1 a 154** v katastrálním území Slatina u Bílovce, obci Slatina

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

Pozemky parcelní číslo st. 106, 153/1 a 154				
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		653
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.	budovy občanské vybavenosti	0,65
2	Převažující zástavba	I.	rezidenční	0,08
3	Poloha v obci	I.	střed obce	0,10
4	Možnost napojení	I.	všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost	I.	dostupná	0,00
6	Dopravní dostupnost	V.	příjezd po zpevn., špatné park.	-0,02
7	Hromadná doprava	III.	zastávka do 200 m od domu	0,00
8	Výhodnost pro komerci	III.	s možností komerčního využití	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	bezproblémové	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	zvýšená	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Ip				0,79
Cena pozemků CP = ZC*It*Io*Ip*P				158 831,14

**b) Budova č.p. 54** na pozemku p.č. st. 106 včetně příslušenství v k.ú. Slatina u Bílovce, obci Slatina

OP – obestavěný prostor

$$OP = (123,3 * 4,0) + (83,0 * 3,1) + (123,3 * 3,8 * 0,5) + (49,6 * 3,8 * 0,5) = \underline{\underline{1\,085,18\,m^3}}$$

$$PZP = 189,60\,m^2 \quad PVP\,2,3\,m$$

Výpočet ceny budovy - stanovení ceny dle § 12 vyhlášky, příloha č. 8

Budova čp. 54 - obchod, pohostinství s bytem, Slatina					
Budova podle § 12 a přílohy č. 8 vyhlášky, SKP 46.21.14.2..1			typ	H	
Základní cena dle typu z přílohy č. 9 vyhlášky		ZC	Kč/m2	2 669,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m3	1 085,18	
Koeficient druhu konstrukce		(příl.č.10 vyhlášky)	K1	-	0,939
Koeficient průměrné zast. pl.		0,92+6,6/189,6	K2	-	0,95481
Koeficient průměrné výšky podl.		2,1/2,3 + 0,3	K3	-	1,21304
Koeficient polohový		(příloha č.20 vyhl.)	K5	-	0,850
Koeficient vybavení stavby		výpočet(S=stand. provedení, C=chybí, P=podstand, N=nadstandartní B=konstrukce neuvedené)			
pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl	Podíl upr.
1	Základy	kamenné pásy, neizolované	P	0,06100	0,02806
2	Svislé konstrukce	zdivo smíšené	P	0,15300	0,07038
3	Stropy	klenby, hurdis desky	S	0,08100	0,08100
4	Zastřešení	krov dřevěný	S	0,06200	0,06200
5	Krytiny střech	taška	S	0,02900	0,02900
6	Klempířské konstrukce	kompletní	S	0,00600	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	omítky	S	0,07300	0,07300
8	Úprava vnějších povrchů	omítka, barevný nátěr	S	0,03300	0,03300
9	Vnitřní obklady keramické	standard	S	0,03200	0,03200
10	Schody	beton	S	0,02700	0,02700
11	Dveře	plně i prosklené	S	0,03700	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	-	0,00000	0,00000
13	Okna	dřevěná	S	0,05800	0,05800
14	Povrch podlah	beton, koberce	S	0,03300	0,03300
15	Vytápění	lokální elektrické	P	0,04800	0,02208
16	Elektroinstalace	230 V	P	0,05900	0,02714
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	0,00300
18	Vnitřní vodovod	jen studená voda	P	0,03200	0,01472
19	Vnitřní kanalizace	ano	S	0,03100	0,03100
20	Vnitřní plynovod	ne	C	0,00400	0,00000
21	Ohřev teplé vody	chybí	C	0,02000	0,00000
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	-	0,01900	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	běžné	C	0,04200	0,00000
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	0,01000
25	Ostatní	chybí	C	0,04400	0,00000
26	Instalační prefá jádra	neuvažuje se	-	0,00000	0,00000
Celkem		Koeficient vybavení stavby	K4	1,00000	0,67738
Koeficient změny cen staveb		Ki	-	2,13300	
Základní cena upravená		ZCxK1xK2xK3xK4xK5xKi	ZCU	Kč/m2	3564,92

Výpočet ceny stavby					
Cena stavby ZCU * pp	pp = Ip*It= 0,94*0,79	CSn	Kč	3 868 579,89	
Opotřebení 70 %		O	Kč	- 2 708 005,92	
Cena budovy ke dni ocenění		-	Kč	1 160 574,0	

**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. 106, 153/1 a 154	Slatina u Bílovce	Slatina	Kč	158 831,14
c)	Budova č.p. 54	Slatina u Bílovce	Slatina	Kč	1 160 574,00
	<b>Cena nemovitých věcí</b>				<b>1 319 405,14</b>

**Administrativní cena nemovitých věcí ke dni ocenění (zaokrouhleno) 1 319 400,00 Kč**

## 2. Zjištění hodnoty nemovité věci metodou porovnání

Předmětem ocenění je budova v centru obce Slatina, která posledních padesát let sloužila jako objekt občanské vybavenosti – obchod, pohostinství, v podkroví byl v roce 1992 vestavěn i byt. Posledních sedm let je stavba opuštěná, v zásadě vyklizená, není užívána ani částečně. Inženýrské sítě odpojeny, údržba není prováděna.

Asi sto let starý objekt se potýká s běžnými problémy – chybějící izolace proti spodní vodě ve spojení s chybějící údržbou způsobuje vztlínání spodní vody ve stěnách 1. NP., objekt není větrán, plochá střecha nad přístavbou protéká a ničí stropní konstrukci, zanesené střešní žlaby neodvádějí vodu ze střechy, zatéká i do podkrovních prostor.

Zásadní v tomto případě bude rozhodnutí nabyvatele, jak objekt dále využívat. Zprovoznění bytu v podkroví je nejsnadnější záležitostí, ač se neobejde bez investic do kontroly vybavení, jež zde zůstalo, vyčištění střešních žlabů, doplnění vybavení kuchyně. Najít využití prostor 1. NP. je již otázkou složitější. Obec má obchod, pohostinství a při tak malém počtu obyvatel je zbytečné otevírat další podobný provoz. Jakkoliv by bylo vhodné přístavbu kulečnickové herny s protečeným stropem zcela odstranit, zbývající prostory lze využít jak na provozovnu, dílnu, sklady, tak snad i přebudovat na bydlení. V každém případě je nutno investovat.

V obci, jež rovněž sousedí s Bílovcem, je nabízená kompletně vybavená aktivní provozovna – pohostinství, jež má 110,0 m<sup>2</sup> využitelných ploch:

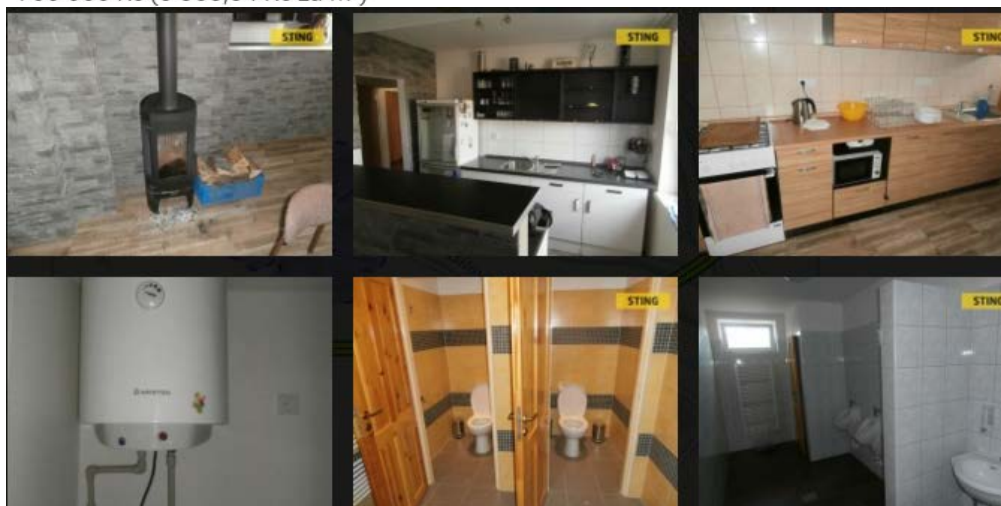
**Příklad 1.:** *nabízíme prodej zavedené restaurace. Provozovna byla kompletně renovována v r. 2014 - nové interiéry, podlaha - dlažba, nová elektrika, vodovodní řád v plastu, nová okna a dveře. Topení - krbová kamna a elektrické přímotopy. Ohřev vody elektrický bojler. Při rekonstrukci se nestačila udělat pouze fasáda. Dispozice provozovny - restaurační prostor s barem, kuchyňka, soc. zařízení pro personál, 2x soc. zařízení pro hosty, sklad. Možnost venkovního posezení.*



### **Prodej restaurace 110 m<sup>2</sup>**

Velké Albrechtice, okres Nový Jičín

700 000 Kč (6 363,64 Kč za m<sup>2</sup>)



Prostory i stavba jako celek jsou v dobrém stavu, cena více než atraktivní.

Srovnávat posuzovaný objekt s rodinnými domy je vzhledem ke stavu a vybavení objektu nevhodné. Pokud nahlédneme na cenu skladů v okolí, požadovaná cena za 1 m<sup>2</sup> využitelné plochy činí jen 1500,00 Kč/m<sup>2</sup>. Jednoznačně posuzovaná budova nutně potřebuje investice jak do oprav, tak do vybavení v souladu s novým způsobem využití. Kladným rysem je skutečnost, že lze podnikání spojit s bydlením, navíc s bydlením v centru malé obce, okolní zástavba nenarušuje klid bydlení, okolní domy mimo staveb občanské vybavenosti tvoří rezidenční zástavba. V objektu najdeme velkou využitelnou podlahovou plochu, to ovšem s sebou nese dosti velké provozní náklady, zvláště když vytápění je v současné době řešeno elektrickými přímotopy. Stavba s tolika technickými problémy může na trhu zaujmout především svou cenou.

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

<b>Cena nemovitých věcí určená porovnáním</b>	<b>780 000,00 Kč</b>
---	----------------------

**C. Závěr – cena nemovitých věcí:**

Administrativní cena.....	1 319 400,00 Kč
Cena určená metodou porovnání.....	780 000,00 Kč

**Obvyklou cenu posuzovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 331, tj. pozemku parcelní číslo st. 106 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 54 a pozemků parcelní číslo 153/1 a 154 – ostatní plocha, ostatní komunikace v katastrálním území Slatina u Bílovce, obec Slatina, okres Nový Jičín, vyjádřenou ve formě obvyklé ceny ve smyslu zák. č. 151/97 Sb. určuji ve výši:**

**780.000,00Kč**

*Slovy:* sedmsetosmdesátisíkorunčeských

V Otrokovicích, dne 25. 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 b) znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu číslo 80/16.

### Mapové podklady:



*Budova č.p. 54 stojí v samotném centru obce Slatina, okres Nový Jičín.*

### Fotodokumentace:



*Pohled na západní průčelí stavby č.p.54, Slatina*



*Jižní průčelí a severní štít*

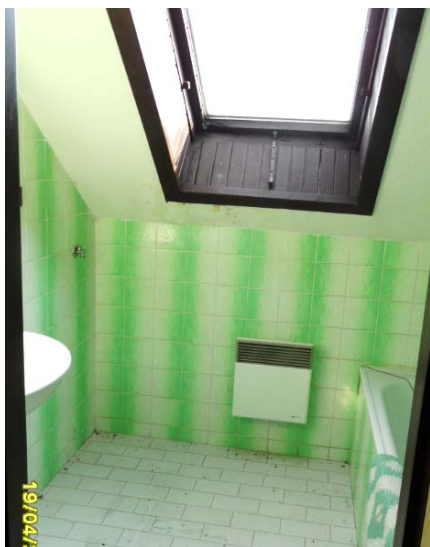


*Prostory prodejny a pobostinství v 1. NP. stavby - část*

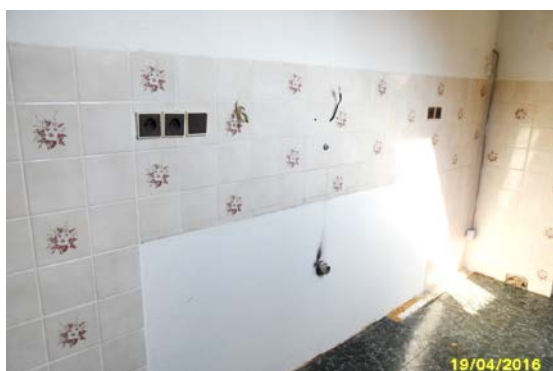




*Vybavení sociálních zázemí v 1. NP. zůstalo zachováno*



*Totéž platí o vybavení sociálního zázemí bytu v podkroví, ten je prostorný*



*Prostor v podkroví, kde byla v minulosti kuchyň*

*obývací pokoj v bytě*

## 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: 331

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

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

Vlastnické právo

Tegze Jiří, č.p. 176, 74293 Slatina

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 106

239 zastavěná plocha a  
nádvoří

Součástí je stavba: Slatina, č.p. 54, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 106

153/1

255 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

154

159 ostatní plocha

ostatní  
komunikace

B1 Jiná práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Hospodářská smlouva ze dne ze dne 16.12.1991.

POLVZ:27/1992

Z-9400027/1992-804

Pro: Tegze Jiří, č.p. 176, 74293 Slatina

RČ/IČO:

o Kolaudační rozhodnutí 794/1992 ze dne 5.8.1992, (přístavba).

POLVZ:6/1996

Z-9400006/1996-804

Pro: Tegze Jiří, č.p. 176, 74293 Slatina

RČ/IČO:

o Kupní smlouva V11 3005/1995 ze dne 16.10.1995, právní účinky vkladu ke dni 27.10.1995.

POLVZ:6/1996

Z-9400006/1996-804

Pro: Tegze Jiří, 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:

Vyhotoveno: 08.04.2016 13:09:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD