

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 9-2018**

O ceně nemovitostí - rodinného domu č. p 35 vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů, zapsaných na LV 196, v katastrálním území Sklenov, v obci Hukvaldy.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Advokátní kancelář Fišer ID, Mgr. Barbara  
Zbránková  
Obeciny I 3417  
76001 Zlín

**Účel znaleckého posudku:** Oceněno pro účely insolvenčního řízení č. KSOS 25  
INS 22227/2017.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11. 3. 2018 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Lumír Golka  
K Hájku 2981  
738 01 Frýdek-Místek

Počet stran: 20 včetně titulního listu, přílohy. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních a na datovém nosiči.

Ve Frýdku-Místku 24. 3. 2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně výše uvedených nemovitostí, zapsaných na LV 196, byl vypracován na základě požadavku objednatele pro účely insolvenčního řízení, vedeného s vlastníkem p. Martinem Scharbertem.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: RD vč. příslušenství, pozemků a porostů  
Adresa předmětu ocenění: Hukvaldy - Horní Sklenov 35  
739 46 Hukvaldy - Horní Sklenov  
LV: 196  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Frýdek-Místek  
Obec: Hukvaldy  
Katastrální území: Sklenov  
Počet obyvatel: 2 024

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **908,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Elektřina, vodovod, plyn.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Autobus.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{393,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.3. 2018 za přítomnosti vlastníka nemovitostí.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN, LV 196, vyhotovený 7. 2. 2018 dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení č. j.: KSOS 25 INS 22227/2017, vedené Advokátní kanceláří Fišer ID, Obceiny I 3417, 760 01 Zlín, č. ověření chybí.
- Kopie katastrální mapy, získaná 8. 3. 2018 na internetu.
- Skutečnosti zjištěné na místě při prohlídce.
- Informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitostí.
- Informace z inzerce realitních kanceláří.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Z předložených dokladů vyplývá, že vlastníkem oceňovaných nemovitostí, zapsaných na LV 196, je p. Martin Scharbert, r. č. 821213/5547, bytem Varšavská 564/34, Ostrava Hulváky. Jeho vlastnická práva jsou omezena:

- zástavním právem smluvním k zajištění pohledávky ve výši 1 305 000,- Kč vč. příslušenství, ve prospěch oprávněného - Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2 Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO 25083325

- rozhodnutím o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), insolvenční správce Mgr. Petr Fišer.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Objednatel nepředložil žádnou výkresovou dokumentaci.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o neřadový převážně zděný, do poloviny podsklepený rodinný dům s bytem 2+1 v 1. NP, situovaný v souvislé obytné zástavbě RD na okraji obce. Dům stojí na pozemku svažitém k severozápadu, má přípojku elektřiny a vody, plyn je přiveden k patě domu, kanalizace je svedena do trativodu. Nemovitosti jsou přístupné přímo z místní zpevněné komunikace, na zahradě u RD rostou převážně přestálé ovocné stromy a neudržované okrasné dřeviny.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Původní dřevěná část RD č.p. 35
2. Zděná část RD
3. První přístavba k RD
4. Nedokončená druhá přístavba k RD
5. Stavební pozemky
6. Trvalé porosty kolem RD

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - K. ú. obce sousedí s k. ú. města Frýdek-Místek.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V okolí obytná zástavba, ÚP, Spořitelna, autobusové nádraží.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Přípojka elektřiny a vody, plyn je přiveden k úpatí domu.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Parkování na pozemku.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nejsou.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,882}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

### **1. Původní dřevěná část RD č.p. 35**

Jedná se o původní roubenou část domu, tvořící jedinou nepodsklepenou místnost, danou do užívání kolem r. 1850. Stojí na pozemku, svažujícím se od komunikace dolů k potůčku; má kamenné základové pásy, svislé nosné konstrukce roubené z dřevěných trámů (stěna od komunikace je z venkovní strany přizděna a omítnuta), dřevěný trámový strop, dřevěný sedlový krov, pokračující nad zděnou částí domu. Krytina je pálená, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, 2 jednoduchá dřevěná okna. Vstup do této místnosti je svlakovými dveřmi ze středové chodby zděné části domu; uvnitř je dřevěná podlaha, stěny a strop bez omítek, nefunkční kachlová kamna, provizorní dřevěné mlynářské schody ke stropním dvířkům na půdu, veškeré rozvody chybí. Světlá výška činí 2 m.

Na půdě je dřevěná podlaha, prkenná jižní štítová stěna s jednoduchým okénkem, dřevěný krov s latěmi a krytinou, vstup na půdu nad zděnou částí domu; výška půdní nadezdívky činí 1,5 m, výška od podlahy po hřeben střechy je 3,15 m.

Tato část domu byla postavena v řádné kvalitě na úrovni své doby, je v podstatě v původním stavu. Bylo do ní pouze přemístěno provizorní schodiště na půdu (po zrušení původního v souvislosti s poslední přístavbou k domu). Prakticky není používána, slouží jen k přístupu na půdu a ke

skladování. Je bez funkčního vytápění, má jen jednoduchá okna.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	170 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

nadzemní podlaží:  $3,05 \cdot 4,53$  = 13,82 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
nadzemní podlaží:	13,82 m <sup>2</sup>	2,05 m

### Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$13,82 \cdot 0,5 \cdot (0,48 + 1,43) + 13,82 \cdot (0,1 + 2,05)$	=	42,91 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$13,82 \cdot 1,5 + 13,82 \cdot 0,5 \cdot (3,15 - 1,5)$	=	32,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>75,04 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	13,82 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	13,82 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - Roubená stavba.	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - Žádné.	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Bez vedlejších staveb.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Použitelná jen bez nutnosti vytápění.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 170 let:

$$s = 1 - 0,005 * 170 = \mathbf{0,150}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,285}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,980}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,285 = 549,77 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 75,04 \text{ m}^3 * 549,77 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 40\,429,65 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 40 429,65 Kč**

### 2. Zděná část RD

Jedná se o zděnou do poloviny podsklepenou část jednopodlažního RD se středovou chodbou, komorou a jednou obytnou místností v 1. NP, se sedlovou střechou, danou do užívání místo původní roubené části domu asi v r. 1878. Tato část má kamenné a betonové základové pásy, spodní část je vyzděna z kamene, ostatní svíslé nosné konstrukce tl. 45 a 60 cm z plných cihel, chodba má klenbu, ostatní stropy jsou dřevěné, dřevěný sedlový krov s pálenou krytinou. Venkovní omítka je vápenná, dřevěná špaletová okna, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí. Uvnitř jsou vápenné dvouvrstvé omítky, v obytné místnosti je dřevěná podlaha, v předsíni a komoře betonová, etážové topení s ocelovými radiátory je nefunkční (kotel byl v minulosti zničen), v jediné obytné místnosti, užívané jako kuchyň, jsou kamna na TP a elektrický sporák, ohřev TUV má jen umyvadlo malým bojlerem. Dveře náplňové, rozvody vody ocelové, rozvody elektřiny jištěny pojistkovými automaty.

Sklep tvoří 2 místnosti, přístupné původně zvenku (nyní po dřevěných schůdkách z předsíně do sklepa poslední přístavby domu). Každá místnost má svlakové dveře, stěny vyzděné z kamenů, stropy tvoří cihlové klenby. Omítky chybí, podlahy jsou hliněné, světlá výška činí 1,87 m. V pravém sklípku je přívod vody pro dům s vodoměrem, levý sklípek má jednoduché okénko ke komunikaci.

Vstup do RD dřevěnými prosklenými dveřmi od komunikace po jednom betonovém schodu. V předsíni je betonová podlaha, omítky stěn a sníženého stropu (klenba je zakryta podhledem). Vlevo jsou svlakové dveře do roubené části, na konci předsíně jsou prosklené dveře k verandě zadního vchodu a ke sklepům. Od vstupu vpravo jsou nejprve náplňové dveře do komory (betonová podlaha, omítky, okénko na verandu), dále vpravo jsou další náplňové dveře do místnosti. Před nimi vpravo jsou u vstupních dveří do domu pojistkové automaty. Místnost má dřevěnou podlaha, omítky, vpravo je špaletové okno ke komunikaci, pod ním ocelový radiátor, mezi oknem a dveřmi je umyvadlo s

malým elektrickým bojlerem. Vlevo od vstupu jsou kamna na TP, vedle el. sporák s obkladem stěny. Z místnosti vedou přímo náplňové dveře do ložnice ve starší přístavbě k RD, naproti oknu jsou plné dveře do nové přístavby. Světla výška místnosti je 2,24 m.

Půda nad touto částí domu je přístupná z roubené části. Má betonovou podlahu, oproti roubené části zvýšenou o cca 0,6 m, krov je stejný jako nad roubenou částí domu, v severní části půdy je vstup na půdu nad starší přístavbou, ve štítové stěně nad ním je jednoduché okénko. Půdní nadezdívka je vysoká 0,63 m, výška od podlahy po hřeben střechy je 2,3 m.

Tato část domu byla postavena v řádné kvalitě na úrovni své doby, v minulosti byla udržována a postupně upravována podle zvyšujících se požadavků na bydlení. Byla zde postupně zavedena elektřina, voda, přistavěna další místnost, zavedeno ústřední topení s kotlem na TP. Jeho současná údržba je jen podprůměrná, má jen vyměněné okapy (vytápění je již nefunkční, elektřina je odpojená, stěny od komunikace jsou mokré až do výše 1,5 m, na stěnách je řada trhlin). Dům není řadu let trvale obýván, vlastník jej užíval jen k rekreaci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	140 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklepy:	$(0,45+1,95+0,45)*(0,45+3,52+0,45)+$ $(0,45+2)*(0,45+3,72+0,45)+(0,3+2,24$ $+0,3)*(0,3+1,92)$	=	30,22 m <sup>2</sup>
nadzemní podlaží:	$(4,53+2,6)*8,79$	=	62,67 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklepy:	30,22 m <sup>2</sup>	2,25 m
nadzemní podlaží:	62,67 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	$30,22*2,25$	=	68,00 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	$(62,67-23,92)*0,25*(1,7+1,6+0,62+1,03)+62,6$ $7*(0,1+2,7)$	=	223,43 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$62,67*0,63+62,67*0,5*(2,65-0,63)$	=	102,78 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>394,21 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	30,22 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	92,89 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,07

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V<sub>i</sub></u>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - Chemické WC.	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Bez vedlejších staveb.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 140 let:

$$s = 1 - 0,005 * 140 = \mathbf{0,300}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,332}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,980}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 640,43 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 394,21 \text{ m}^3 * 640,43 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 247\,414,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{247\,414,63 \text{ Kč}}$$

### 3. První přístavba k RD

Jedná se o zděnou podsklepenou přístavbu k RD s jedinou místností (ložnicí) v 1. NP, s pultovou střechou, přistavěnou k severní štítové stěně původního domu asi v r. 1955. Má betonové základové pásy, svislé nosné konstrukce tl. 45 cm z plných cihel, dřevěný strop, dřevěný pultový krov s krytinou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka je vápenná, dřevěné špaletové okno, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí.

Sklep tvoří 2 místnosti, přístupné původně zvenku (nyní ze sklepa nové přístavby). Za dřevěnými dveřmi je kotelna (bez kotle). Má betonovou podlahu, holé stěny a strop, betonovaný do ocelových nosníků, přímo vedou dveře do uhelny, vybavené shodně; má navíc ocelové jednoduché okénko ke komunikaci. Světlá výška sklepa činí 1,67 m.

Vstup do místnosti 1. NP je náplňovými dveřmi z „kuchyně“ ve starší části domu. Je zde dřevěná podlaha, vápenná omítka, okno, radiátor, expanzní nádoba nefunkčního ústředního topení. Světlá výška místnosti činí 2,5 m.

Prostor nad touto přístavbou je přístupný z půdy zděné části domu. Má betonovou podlahu, dřevěný pultový krov s bedněním. Výška prostoru u stupu je 1,18 m, na protější straně 0,15 m.

Přístavba nebyla postavena v řádné kvalitě, neboť má na stěnách řadu svislých trhlin, omítka nad podlahou je narušena vlhkostí; nejvíce vlhkosti je na stěnách pod expanzní nádobou. Střechou již delší dobu zatéká, krov je dokonce v jednom místě narušen tak, že musí být podepřen.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

nadzemní podlaží:  $(0,45+1,82+0,45+1,83+0,45)*(0,45+3 = 20,40 \text{ m}^2$   
,63)

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
nadzemní podlaží:	20,40 m <sup>2</sup>	2,75 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	20,4*1,95	=	39,78 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	23,88*(0,1+2,75)	=	68,06 m <sup>3</sup>
zastřešení:	23,88*0,5*(0,15+1,18)	=	15,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>123,72 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	20,40 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	20,40 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00

5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - Chemické WC.	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Bez vedlejších staveb.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,685 = \mathbf{0,325}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,980}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,325 = 626,93 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 123,72 \text{ m}^3 * 626,93 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 76\,012,50 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 76 012,50 Kč**

#### 4. Nedokončená druhá přístavba k RD

Jedná se o nedokončenou zděnou podsklepenou přístavbu k RD, ve které bude WC, koupelna a jedna malá místnost v 1. NP, s pultovou střechou, která byla přistavěna podélně k západní stěně zděné části domu v r. 2015. Má betonové základové pásy, svislé nosné konstrukce tl. 30 cm z porothermu, strop z betonových desek na ocelových nosnících, dřevěný pultový krov s pálenou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Přístavba má osazena plastová okna, venkovní omítka, obklady a bleskosvod chybí.

Sklep je přístupný zvenku, z jedné strany prosklenými, z druhé plnými dveřmi z úrovně terénu a po provizorních dřevěných schodech z předsíně domu. Má hliněnou podlahu, holé stěny, holý strop, v jednom místě nedokončený, pod ním jsou zavěšeny nedokončené plastové rozvody odpadního potrubí, jsou zde vstupy do všech sklepů pod staršími částmi domu. Světlá výška sklepa činí 2,09 m.

Vstup do 1. NP je plnými dveřmi z „kuchyně“ ve starší části domu. Je bez podlah, jen betonové desky, bez omítek, okna jsou plastová, krov a spodní líc jeho bednění. Jsou připraveny rozvody vody, elektřiny, odpadů. První místnůstka vlevo je budoucí WC s postaveným chemickým WC, za stěnou je budoucí koupelna, přístupná od vstupních dveří přímo. Vpravo je prostor pro malou místnost s několika chybějícími betonovými deskami na podlaze. Výška po střechu u domu činí 3 m, na protější stěně je 1,68 m.

Přístavba není dosud dokončena, v popsaném stavu je od r. 2015.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
sklep	3,65*7,28	=	26,57
nadzemní podlaží	3,65*7,28	=	26,57

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
sklep	26,57 m <sup>2</sup>	2,30 m
nadzemní podlaží	26,57 m <sup>2</sup>	2,31 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
spodní stavba	(0,1+2,3)*26,57	=	63,77 m <sup>3</sup>
vrchní stavba vč. zastřešení	26,57*2,31	=	61,38 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	63,77 m <sup>3</sup>
vrchní stavba vč. zastřešení	NP	61,38 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		125,15 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 30 cm, porotherm	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100

5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné a prosklené dveře	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	70
22. Kanalizace	chybí	C	30
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chemický	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu vybavení $K_4$ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40	8,31	100,00	8,31
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40	36,01	100,00	36,01
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10	14,00	100,00	14,00
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40	8,31	100,00	8,31
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30	5,08	100,00	5,08
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	1,23	100,00	1,23
7. Vnitřní omítky	C	6,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	4,92	100,00	4,92
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10	7,85	100,00	7,85
14. Podlahy obytných místností	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Vytápění	C	5,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20	6,46	100,00	6,46
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90	4,46	100,00	4,46
20. Zdroj teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
22. Kanalizace	S	2,70	70	1,00	1,89	2,91	100,00	2,91	
22. Kanalizace	C	2,70	30	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
24. Vnitřní vybavení	C	4,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,46	100,00	0,46	
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
Součet upravených objemových podílů:				64,99		Rozestavěnost: <b>100,00</b>			
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :						<b>0,6499</b>			

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	7,93	100,00	7,93	8,20	3	53	5,66	0,4641
2. Zdivo	34,36	100,00	34,36	35,56	3	53	5,66	2,0127
3. Stropy	13,36	100,00	13,36	13,83	3	53	5,66	0,7828
4. Střecha	7,93	100,00	7,93	8,21	3	53	5,66	0,4647
5. Krytina	4,85	100,00	4,85	5,02	3	53	5,66	0,2841
6. Klempířské konstrukce	1,17	100,00	1,17	1,21	3	53	5,66	0,0685
12. Dveře	4,70	100,00	4,70	4,86	3	33	9,09	0,4418
13. Okna	7,49	100,00	7,49	7,75	3	53	5,66	0,4387
17. Elektroinstalace	6,17	100,00	6,17	6,39	3	53	5,66	0,3617
19. Rozvod vody	4,26	100,00	4,26	4,41	3	43	6,98	0,3078
22. Kanalizace	3,96	100,00	3,96	4,10	3	53	5,66	0,2321
25. Záchod	0,44	100,00	0,44	0,46	3	13	23,08	0,1062
Opotřebení:							<b>6,0 %</b>	

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6499
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 730,92</b>
<b>Plná cena:</b> 125,15 m <sup>3</sup> * 2 730,92 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>341 774,64 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>341 774,64 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 6,0 % /100)	*	0,940
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>321 268,16 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,980
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>314 842,80 Kč</b>
<b>Nedokončená druhá přístavba k RD - zjištěná cena</b>	=	<b>314 842,80 Kč</b>

## **5. Stavební pozemky**

Jedná se o pozemky v okrajové souvislé zástavbě obce, situované mezi pravým břehem Sklenovského potoka a místní zpevněnou komunikací. Jsou přístupné přímo z komunikace, svažité k severozápadu. První z nich je zastavěn rodinným domem, druhý z nich je oplocená zahrada s trvalými a okrasnými dřevinami, poslední je neoplocený pozemek na levém břehu potoka. Mají přípojku vody, elektřiny (v současnosti odpojenou), kanalizace je svedena do trativodu. Přípojka obecního plynu je vyvedena na úpatí domu u komunikace, připojení není problém.

Všechny pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - Svažitý terén na břehu potoka.	II	-0,03
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,960 * 0,980 = 0,941$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	393,-	0,941		369,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	23	216	369,81	79 878,96
§ 4 odst. 1	zahrada	159	638	369,81	235 938,78
§ 4 odst. 1	zahrada	160	61	369,81	22 558,41
Stavební pozemky - celkem			915		<b>338 376,15</b>

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,201}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	393,-	0,201 1,000	78,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1764/1	215	78,99	16 982,85
Ostatní stavební pozemek - celkem			215		<b>16 982,85</b>

**Stavební pozemky - zjištěná cena = 355 359,- Kč**

## **6. Trvalé porosty kolem RD**

Na zahradě roste několik minimálně udržovaných ovocných stromů (3 švestky, 2 jabloně, po dvou keřích černého a červeného rybízu), několik neudržovaných okrasných dřevin (2 břízy, 2 olše, modřín, smrky, zeravy), také i náletové dřeviny (líška, habr, vrby) a krátký živý plot ze zeravů. Nejstarší dřeviny jsou až 60 leté (i ovocné), mnohé rostou v zápoji. Před domem je několik mladých dřevin (šípkové růže, keříkové růže).

### **Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	338 376,15
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	915,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	450,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	166 414,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<hr/> 10 816,94 <hr/>
<b>Trvalé porosty kolem RD - zjištěná cena</b>	=	<b>10 816,94 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

1. Původní dřevěná část RD č.p. 35	40 429,70 Kč
2. Zděná část RD	247 414,60 Kč
3. První přístavba k RD	76 012,50 Kč
4. Nedokončená druhá přístavba k RD	314 842,80 Kč
5. Stavební pozemky	355 359,- Kč
6. Trvalé porosty kolem RD	10 816,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 044 875,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 044 880,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřicetčtyřitisícosmsetosmdesát Kč

## **D. Stanovení obvyklé ceny**

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je nejobektivnější způsob cenové porovnání s jinými podobnými nemovitostmi, nabízenými k prodeji v okolí. Důvod je ten, že jen takto lze zachytit aktuální případné změny trhu s nemovitostmi v daném čase a místě. V tomto případě ale není porovnání jednoduché, neboť v současné době je počet prodávaných rodinných domů v nejbližším okolí nedostatečný - realitními kanceláři je nabízeno jen 5 RD, z nichž je jeden nadstandardní 8+kk ve Fryčovicích (dvoupodlažní dřevostavba za 6,25 mil. Kč), další 4 jsou v Palkovicích. Z nich jsou opět 2 novostavby ( 5+kk s jídelnou s garáží a vinným sklípkem na zahradě za 4,2 mil. Kč a 3+kk s elektrickým vytápěním, užitnou plochou 107 m<sup>2</sup>, terasou 45 m<sup>2</sup> a pozemkem 732 m<sup>2</sup> za 4,6 mil. Kč). Třetí je rekonstruovaný RD 4+kk (spolu s dalším nedokončeným RD na zahradě a s celkem 3 878 m<sup>2</sup> pozemků za 6,5 mil. Kč). Čtvrtý nabízený RD je starší stavba v Myslíku - viz.č. 5. Všechny jsou větší než oceňovaný, převážně v lepším stavu (nové nebo po rekonstrukci), mají však méně pozemků. V sousedním okrese Nový Jičín je nabídka realitních kanceláří o něco lepší - zde je nabízeno ve vzdálenosti do 12 km od Sklenova celkem 6 RD, z toho v obci Tichá jsou nabízeny v jednom inzerátu 2 RD (poloroubený 4+1 s č. p. a zděný s č. e., oba na pozemku 3 000 m<sup>2</sup>, oba potřebují rekonstrukci; požadovaná cena je 2,1 mil. Kč celkem, přičemž v ceně je již materiál, nařezaný na opravu krovů a stropů poloroubeného domu).

Pro cenové porovnání byly z nabídek RK vybrány některé, ty RD, které jsou pro cenové porovnání vhodnější; jejich parametry k cenovému porovnání jsou uvedeny níže.

1. RD 2+1 Štramberk, blízko náměstí, smíšená konstrukce (dřevěná a zděná), možnost půdní vestavby, rekonstruovaný v r. 2007 (nová voda, elektřina a el. přímotopy, napojení na městskou kanalizaci, izolované podlahy, okna plastová i dřevěná). Kuchyňská linka, podlahové plochy: kuchyň 14,8 m<sup>2</sup>, ložnice 14,22 m<sup>2</sup>, OP 12,73 m<sup>2</sup>, koupelna se sprch. koutem 2,47 m<sup>2</sup>, celková už.

plocha 57 m<sup>2</sup>, pozemek 124 m<sup>2</sup>. Rozvody přivedeny i do podkroví. Nejedná se o kulturní památku, je volný ihned. Požadovaná cena ..... **1,59 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, poplatků.

2. RD 3+1 Mošnov, přízemní se sedlovou střechou, možnost půdní vestavby, nepodsklepený, ÚT na TP, ocelové radiátory, po částečné rekonstrukci. Krbová kamna, plastová okna, v koupelně rohová vana. Obecní voda, 380 V, odpad sveden do jímky, plyn v místě není. Nutná oprava střechy. Celkem 560 m<sup>2</sup> pozemků. Požadovaná cena ..... **1,7 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, DPH.

3. RD 3+kk Kopřivnice, s garáží a prostorem pro podnikání v 1. NP (dílna, sklad, samostatné sociální zázemí. Jeden pokoj a vstupní hala v 1. NP, ostatní místnosti v podkroví - velký OP s kuch. koutem, koupelna s rohovou vanou a masážními tryskami, samostatné WC, ložnice se vstupem na balkon (celková užitná plocha je 170 m<sup>2</sup>). Elektřina je v mědi, voda v plastu, ÚT s plynovým kotlem, v OP jsou krbová kamna, ohřev TUV el. bojler, kanalizace obecní. Střecha je zateplena. Požadovaná cena ..... **2,5 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, poplatků, DPH.

4. RD 3+kk Kopřivnice Mniší, užit. plocha 95 m<sup>2</sup>, se zděnou garáží, v klidné části obce Mniší. Částečně zevnitř zateplen, udržovaný, 2 pokoje v podkroví, koupelna společná s WC, ÚT s plynovým kotlem, měděnými rozvody a ocelovými radiátory, špaletová okna. Obecní voda, plyn, elektřina 380 V, kanalizace v místě není. Střecha je sedlová, nezateplená. Pozemky celkem 404 m<sup>2</sup>. Požadovaná cena ..... **1,849 mil. Kč** vč. provize.

5. RD 3+1 vč. podkrovního pokoje, Palkovice - Myslík, z 1/2 podsklepený, zastavěná plocha 98 m<sup>2</sup>, v původním stavu od r. 1960, určen k celkové rekonstrukci, vč. střechy, neudržovaný (cca 10 let není obýván). Elektřina, voda ze skupinového vodovodu, plyn před domem, stačí jej napojit. Vytápění lokální na TP, stopy po zatékání ze střechy. U domu je dřevěná garáž - ke zbourání a malá HB, zahrada s výměrou 732 m<sup>2</sup>, oploceno. Požadovaná cena ..... **1,099 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, DPH.

6. RD 2+1 Bartošovice, užitná plocha 150 m<sup>2</sup>, zděný z nepálených cihel, udržovaný, nepodsklepený, sedlová střecha s pálenou krytinou. V přízemí vstup s centrální chodbou, kuchyň a 2 pokoje, plastová okna. Na půdě, přístupné ze stodoly, je prostor pro další místnosti. Lokální vytápění kamny na TP, elektřina, plyn je přiveden k domu, není napojen stejně jako voda z obecní studny (voda není do domu přivedena !), je však napojen na obecní kanalizaci. Přístup k domu z nezpevněné obecní komunikace. Zahrada u domu s výměrou 273 m<sup>2</sup> je svažitá k západu, oplocení je laťkové. K domu je přistavěna stodola a hospodářský přístavek. Vhodný spíše k rekreaci. Požadovaná cena ..... **400 tis. Kč**.

Poznámka:

Porovnávací nemovitost č. 3 se výrazně liší od ostatních svým stavem, velikostí a vybavením (garáž, prostory pro podnikání, balkon, zateplení střechy) a je situována přímo ve městě, takže požadovaná cena je oproti ostatním 5 vysoká. Podobně i č. 4, které má navíc zděnou garáž, částečné vnitřní zateplení, podkroví.

Oceňovaný RD (2+1) je nedostatečně udržovaný, v současném stavu je neobyvatelný, bez sociálního vybavení (vytápět lze jen kuchyň). K dokončení nové přístavby je nutno ještě vynaložit nemalé náklady. Vč. zastavěné plochy je zde celkem 915 m<sup>2</sup> pozemků, zahrada je oplocená, neudržovaná. Je přístupný přímo z místní zpevněné komunikace, užívané převážně jen zde bydlicími, autobusová točna je cca 200 m daleko. Má přípojku elektřiny, vody, plyn je přiveden k patě domu, kanalizace není zatím nikam svedena (odpad z umyvadla je sveden kdovíkam).

Oproti porovnávacím jsou oceňované nemovitosti lepší v tom, že:

- je zde nejvíce pozemků (915 m<sup>2</sup> oproti 732 m<sup>2</sup> č. 5, který má největší výměru mezi porovnávacími; nejméně pozemků má č. 1, pouze 124 m<sup>2</sup>)

- oproti č. 1 a 2 je možné připojení plynu
- oproti č. 1 má oceňovaný RD větší místnosti

Oproti porovnávacím jsou oceňované nemovitosti horší v tom, že:

- RD je (kromě č. 5) v nejhorším stavu, jeho nejstarší část je roubená, pro bydlení s ohledem na zcela chybějící vybavení nepoužitelná
- v místě není možné napojení na obecní kanalizaci (stejně jako č. 2, 4 a 5)
- všechny porovnávací RD mají kromě č. 1 větší užitnou plochu
- všechny porovnávací RD (kromě č. 6) mají funkční sociální zařízení
- kromě č. 5 a 6 mají ostatní domy (č. 2, 3 a 4) ÚT, č. 1 je vytápěn el. přímotopy
- nejsou zde další stavby jako u č. 4, 5 a 6

Z výše uvedeného je patrné, že všechny porovnávané nemovitosti se od sebe značně liší jak stavem, vybavením a velikostí pozemků, také lokality jsou velmi odlišné (č. 1 a 3 jsou ve městě v sousedním okrese), takže porovnání není zcela snadné. Ceny nemovitostí, uváděné v inzerátech RK, bývají téměř vždy nadsazené, a to o 10 i více procent než ceny, za které jsou nakonec prodány.

Oceňované nemovitosti jsou nejpodobnější č. 5, takže jeho obvyklá cena by měla být podobná. Po posouzení všech zjištěných údajů se dá předpokládat, že střední hodnota obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí by mohla být

**1 200 000,- Kč**

s odchylkou  $\pm 6 \%$

Ve Frýdku-Místku 24. 3. 2018

Ing. Lumír Golka  
K Hájku 2981  
738 01 Frýdek-Místek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18.6.2002, č.j. Spr 2332/02 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9-2018 znaleckého deníku.

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 9-2018**

O ceně nemovitostí - rodinného domu č. p 35 vč. příslušenství, pozemků a trvalých porostů, zapsaných na LV 196, v katastrálním území Sklenov, v obci Hukvaldy.

**Objednavatel znaleckého posudku:** Advokátní kancelář Fišer ID, Mgr. Barbara  
Zbránková  
Obeciny I 3417  
76001 Zlín

**Účel znaleckého posudku:** Oceněno pro účely insolvenčního řízení č. KSOS 25  
INS 22227/2017.

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 11. 3. 2018 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Lumír Golka  
K Hájku 2981  
738 01 Frýdek-Místek

Počet stran: 20 včetně titulního listu, přílohy. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních a na datovém nosiči.

Ve Frýdku-Místku 24. 3. 2018

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně výše uvedených nemovitostí, zapsaných na LV 196, byl vypracován na základě požadavku objednatele pro účely insolvenčního řízení, vedeného s vlastníkem p. Martinem Scharbertem.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: RD vč. příslušenství, pozemků a porostů  
Adresa předmětu ocenění: Hukvaldy - Horní Sklenov 35  
739 46 Hukvaldy - Horní Sklenov  
LV: 196  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Frýdek-Místek  
Obec: Hukvaldy  
Katastrální území: Sklenov  
Počet obyvatel: 2 024

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **908,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Elektřina, vodovod, plyn.	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Autobus.	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{393,00 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.3. 2018 za přítomnosti vlastníka nemovitostí.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN, LV 196, vyhotovený 7. 2. 2018 dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení č. j.: KSOS 25 INS 22227/2017, vedené Advokátní kanceláří Fišer ID, Obecniny I 3417, 760 01 Zlín, č. ověření chybí.
- Kopie katastrální mapy, získaná 8. 3. 2018 na internetu.
- Skutečnosti zjištěné na místě při prohlídce.
- Informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitostí.
- Informace z inzerce realitních kanceláří.

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Z předložených dokladů vyplývá, že vlastníkem oceňovaných nemovitostí, zapsaných na LV 196, je p. Martin Scharbert, r. č. 821213/5547, bytem Varšavská 564/34, Ostrava Hulváky. Jeho vlastnická práva jsou omezena:

- zástavním právem smluvním k zajištění pohledávky ve výši 1 305 000,- Kč vč. příslušenství, ve prospěch oprávněného - Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2 Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO 25083325

- rozhodnutím o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona), insolvenční správce Mgr. Petr Fišer.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Objednatel nepředložil žádnou výkresovou dokumentaci.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o neřadový převážně zděný, do poloviny podsklepený rodinný dům s bytem 2+1 v 1. NP, situovaný v souvislé obytné zástavbě RD na okraji obce. Dům stojí na pozemku svažitém k severozápadu, má přípojku elektřiny a vody, plyn je přiveden k patě domu, kanalizace je svedena do trativodu. Nemovitosti jsou přístupné přímo z místní zpevněné komunikace, na zahradě u RD rostou převážně přestárlé ovocné stromy a neudržované okrasné dřeviny.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

1. Původní dřevěná část RD č.p. 35
2. Zděná část RD
3. První přístavba k RD
4. Nedokončená druhá přístavba k RD
5. Stavební pozemky
6. Trvalé porosty kolem RD

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - K. ú. obce sousedí s k. ú. města Frýdek-Místek.	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,900}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - V okolí obytná zástavba, ÚP, Spořitelna, autobusové nádraží.	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Přípojka elektřiny a vody, plyn je přiveden k úpatí domu.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Parkování na pozemku.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Další vlivy nejsou.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,882}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,980}$$

### **1. Původní dřevěná část RD č.p. 35**

Jedná se o původní roubenou část domu, tvořící jedinou nepodsklepenou místnost, danou do užívání kolem r. 1850. Stojí na pozemku, svažujícím se od komunikace dolů k potůčku; má kamenné základové pásy, svislé nosné konstrukce roubené z dřevěných trámů (stěna od komunikace je z venkovní strany přizdžena a omítnuta), dřevěný trámový strop, dřevěný sedlový krov, pokračující nad zděnou částí domu. Krytina je pálená, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, 2 jednoduchá dřevěná okna. Vstup do této místnosti je svlakovými dveřmi ze středové chodby zděné části domu; uvnitř je dřevěná podlaha, stěny a strop bez omítek, nefunkční kachlová kamna, provizorní dřevěné mlynářské schody ke stropním dvířkům na půdu, veškeré rozvody chybí. Světlá výška činí 2 m.

Na půdě je dřevěná podlaha, prkenná jižní štítová stěna s jednoduchým okénkem, dřevěný krov s latěmi a krytinou, vstup na půdu nad zděnou částí domu; výška půdní nadezdívky činí 1,5 m, výška od podlahy po hřeben střechy je 3,15 m.

Tato část domu byla postavena v řádné kvalitě na úrovni své doby, je v podstatě v původním stavu. Bylo do ní pouze přemístěno provizorní schodiště na půdu (po zrušení původního v souvislosti s poslední přístavbou k domu). Prakticky není používána, slouží jen k přístupu na půdu a ke

skladování. Je bez funkčního vytápění, má jen jednoduchá okna.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	170 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

nadzemní podlaží:  $3,05 \cdot 4,53$  = 13,82 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
nadzemní podlaží:	13,82 m <sup>2</sup>	2,05 m

### Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$13,82 \cdot 0,5 \cdot (0,48 + 1,43) + 13,82 \cdot (0,1 + 2,05)$	=	42,91 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$13,82 \cdot 1,5 + 13,82 \cdot 0,5 \cdot (3,15 - 1,5)$	=	32,13 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>75,04 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	13,82 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	13,82 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ L
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - Roubená stavba.	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - Žádné.	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00

10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Bez vedlejších staveb.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Použitelná jen bez nutnosti vytápění.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 170 let:

$$s = 1 - 0,005 * 170 = \mathbf{0,150}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,285}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,980}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,285 = 549,77 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 75,04 \text{ m}^3 * 549,77 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 40\,429,65 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 40 429,65 Kč**

### 2. Zděná část RD

Jedná se o zděnou do poloviny podsklepenou část jednopodlažního RD se středovou chodbou, komorou a jednou obytnou místností v 1. NP, se sedlovou střechou, danou do užívání místo původní roubené části domu asi v r. 1878. Tato část má kamenné a betonové základové pásy, spodní část je vyzděna z kamene, ostatní svíslé nosné konstrukce tl. 45 a 60 cm z plných cihel, chodba má klenbu, ostatní stropy jsou dřevěné, dřevěný sedlový krov s pálenou krytinou. Venkovní omítka je vápenná, dřevěná špaletová okna, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí. Uvnitř jsou vápenné dvouvrstvé omítky, v obytné místnosti je dřevěná podlaha, v předsíni a komoře betonová, etážové topení s ocelovými radiátory je nefunkční (kotel byl v minulosti zničen), v jediné obytné místnosti, užívané jako kuchyň, jsou kamna na TP a elektrický sporák, ohřev TUV má jen umyvadlo malým bojlerem. Dveře náplňové, rozvody vody ocelové, rozvody elektřiny jištěny pojistkovými automaty.

Sklep tvoří 2 místnosti, přístupné původně zvenku (nyní po dřevěných schůdkách z předsíně do sklepa poslední přístavby domu). Každá místnost má svlakové dveře, stěny vyzděné z kamenů, stropy tvoří cihlové klenby. Omítky chybí, podlahy jsou hliněné, světlá výška činí 1,87 m. V pravém sklípku je přívod vody pro dům s vodoměrem, levý sklípek má jednoduché okénko ke komunikaci.

Vstup do RD dřevěnými prosklenými dveřmi od komunikace po jednom betonovém schodu. V předsíni je betonová podlaha, omítky stěn a sníženého stropu (klenba je zakryta podhledem). Vlevo jsou svlakové dveře do roubené části, na konci předsíně jsou prosklené dveře k verandě zadního vchodu a ke sklepům. Od vstupu vpravo jsou nejprve náplňové dveře do komory (betonová podlaha, omítky, okénko na verandu), dále vpravo jsou další náplňové dveře do místnosti. Před nimi vpravo jsou u vstupních dveří do domu pojistkové automaty. Místnost má dřevěnou podlaha, omítky, vpravo je špaletové okno ke komunikaci, pod ním ocelový radiátor, mezi oknem a dveřmi je umyvadlo s

malým elektrickým bojlerem. Vlevo od vstupu jsou kamna na TP, vedle el. sporák s obkladem stěny. Z místnosti vedou přímo náplňové dveře do ložnice ve starší přístavbě k RD, naproti oknu jsou plné dveře do nové přístavby. Světlá výška místnosti je 2,24 m.

Půda nad touto částí domu je přístupná z roubené části. Má betonovou podlahu, oproti roubené části zvýšenou o cca 0,6 m, krov je stejný jako nad roubenou částí domu, v severní části půdy je vstup na půdu nad starší přístavbou, ve štítové stěně nad ním je jednoduché okénko. Půdní nadezdívka je vysoká 0,63 m, výška od podlahy po hřeben střechy je 2,3 m.

Tato část domu byla postavena v řádné kvalitě na úrovni své doby, v minulosti byla udržována a postupně upravována podle zvyšujících se požadavků na bydlení. Byla zde postupně zavedena elektřina, voda, přistavěna další místnost, zavedeno ústřední topení s kotlem na TP. Jeho současná údržba je jen podprůměrná, má jen vyměněné okapy (vytápění je již nefunkční, elektřina je odpojená, stěny od komunikace jsou mokré až do výše 1,5 m, na stěnách je řada trhlin). Dům není řadu let trvale obýván, vlastník jej užíval jen k rekreaci.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	140 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklepy:	$(0,45+1,95+0,45)*(0,45+3,52+0,45)+$ $(0,45+2)*(0,45+3,72+0,45)+(0,3+2,24$ $+0,3)*(0,3+1,92)$	=	30,22 m <sup>2</sup>
nadzemní podlaží:	$(4,53+2,6)*8,79$	=	62,67 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklepy:	30,22 m <sup>2</sup>	2,25 m
nadzemní podlaží:	62,67 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	$30,22*2,25$	=	68,00 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	$(62,67-23,92)*0,25*(1,7+1,6+0,62+1,03)+62,6$ $7*(0,1+2,7)$	=	223,43 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$62,67*0,63+62,67*0,5*(2,65-0,63)$	=	102,78 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>394,21 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	30,22 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	92,89 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,07

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V<sub>i</sub></u>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - Chemické WC.	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Bez vedlejších staveb.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 140 let:

$$s = 1 - 0,005 * 140 = \mathbf{0,300}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,332}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,980}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,332 = 640,43 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 394,21 \text{ m}^3 * 640,43 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 247\,414,63 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{247\,414,63 \text{ Kč}}$$

### 3. První přístavba k RD

Jedná se o zděnou podsklepenou přístavbu k RD s jedinou místností (ložnicí) v 1. NP, s pultovou střechou, přistavěnou k severní štítové stěně původního domu asi v r. 1955. Má betonové základové pásy, svislé nosné konstrukce tl. 45 cm z plných cihel, dřevěný strop, dřevěný pultový krov s krytinou z pozinkovaného plechu. Venkovní omítka je vápenná, dřevěné špaletové okno, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, bleskosvod chybí.

Sklep tvoří 2 místnosti, přístupné původně zvenku (nyní ze sklepa nové přístavby). Za dřevěnými dveřmi je kotelna (bez kotle). Má betonovou podlahu, holé stěny a strop, betonovaný do ocelových nosníků, přímo vedou dveře do uhelny, vybavené shodně; má navíc ocelové jednoduché okénko ke komunikaci. Světlá výška sklepa činí 1,67 m.

Vstup do místnosti 1. NP je náplňovými dveřmi z „kuchyně“ ve starší části domu. Je zde dřevěná podlaha, vápenná omítka, okno, radiátor, expanzní nádoba nefunkčního ústředního topení. Světlá výška místnosti činí 2,5 m.

Prostor nad touto přístavbou je přístupný z půdy zděné části domu. Má betonovou podlahu, dřevěný pultový krov s bedněním. Výška prostoru u stupu je 1,18 m, na protější straně 0,15 m.

Přístavba nebyla postavena v řádné kvalitě, neboť má na stěnách řadu svislých trhlin, omítka nad podlahou je narušena vlhkostí; nejvíce vlhkosti je na stěnách pod expanzní nádobou. Střechou již delší dobu zatéká, krov je dokonce v jednom místě narušen tak, že musí být podepřen.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	63 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

nadzemní podlaží:  $(0,45+1,82+0,45+1,83+0,45)*(0,45+3 = 20,40 \text{ m}^2$   
,63)

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
nadzemní podlaží:	20,40 m <sup>2</sup>	2,75 m

### Obestavěný prostor

spodní stavba:	20,4*1,95	=	39,78 m <sup>3</sup>
vrchní stavba:	23,88*(0,1+2,75)	=	68,06 m <sup>3</sup>
zastřešení:	23,88*0,5*(0,15+1,18)	=	15,88 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>123,72 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	20,40 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	20,40 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00

5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC - Chemické WC.	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Bez vedlejších staveb.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 63 let:

$$s = 1 - 0,005 * 63 = \mathbf{0,685}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,685 = \mathbf{0,325}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,980}$

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,325 = 626,93 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 123,72 \text{ m}^3 * 626,93 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,980 = 76\,012,50 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 76 012,50 Kč**

#### 4. Nedokončená druhá přístavba k RD

Jedná se o nedokončenou zděnou podsklepenou přístavbu k RD, ve které bude WC, koupelna a jedna malá místnost v 1. NP, s pultovou střechou, která byla přistavěna podélně k západní stěně zděné části domu v r. 2015. Má betonové základové pásy, svislé nosné konstrukce tl. 30 cm z porothermu, strop z betonových desek na ocelových nosnících, dřevěný pultový krov s pálenou krytinou a klempířskými prvky z pozinkovaného plechu. Přístavba má osazena plastová okna, venkovní omítka, obklady a bleskosvod chybí.

Sklep je přístupný zvenku, z jedné strany prosklenými, z druhé plnými dveřmi z úrovně terénu a po provizorních dřevěných schodech z předsíně domu. Má hliněnou podlahu, holé stěny, holý strop, v jednom místě nedokončený, pod ním jsou zavěšeny nedokončené plastové rozvody odpadního potrubí, jsou zde vstupy do všech sklepů pod staršími částmi domu. Světlá výška sklepa činí 2,09 m.

Vstup do 1. NP je plnými dveřmi z „kuchyně“ ve starší části domu. Je bez podlah, jen betonové desky, bez omítek, okna jsou plastová, krov a spodní líc jeho bednění. Jsou připraveny rozvody vody, elektřiny, odpadů. První místnůstka vlevo je budoucí WC s postaveným chemickým WC, za stěnou je budoucí koupelna, přístupná od vstupních dveří přímo. Vpravo je prostor pro malou místnost s několika chybějícími betonovými deskami na podlaze. Výška po střechu u domu činí 3 m, na protější stěně je 1,68 m.

Přístavba není dosud dokončena, v popsáném stavu je od r. 2015.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
sklep	3,65*7,28	=	26,57
nadzemní podlaží	3,65*7,28	=	26,57

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
sklep	26,57 m <sup>2</sup>	2,30 m
nadzemní podlaží	26,57 m <sup>2</sup>	2,31 m

### Obestavěný prostor

#### Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m <sup>3</sup> ]
spodní stavba	(0,1+2,3)*26,57	=	63,77 m <sup>3</sup>
vrchní stavba vč. zastřešení	26,57*2,31	=	61,38 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	NP	63,77 m <sup>3</sup>
vrchní stavba vč. zastřešení	NP	61,38 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		125,15 m <sup>3</sup>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pasy izolované	S	100
2. Zdivo	zděné tl. 30 cm, porotherm	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100

5. Krytina	pálená krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	chybí	C	100
8. Fasádní omítky	chybí	C	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	chybí	C	100
11. Schody	chybí	C	100
12. Dveře	hladké plné a prosklené dveře	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	chybí	C	100
15. Podlahy ostatních místností	chybí	C	100
16. Vytápění	chybí	C	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plast, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	chybí	C	100
21. Instalace plynu	chybí	C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	70
22. Kanalizace	chybí	C	30
23. Vybavení kuchyně	chybí	C	100
24. Vnitřní vybavení	chybí	C	100
25. Záchod	chemický	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

#### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP	Část	K	UP	PP	Roz	Dok
		[%]	[%]		[%]	[%]	[%]	[%]
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40	8,31	100,00	8,31
2. Zdivo	S	23,40	100	1,00	23,40	36,01	100,00	36,01
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10	14,00	100,00	14,00
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40	8,31	100,00	8,31
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30	5,08	100,00	5,08
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	1,23	100,00	1,23
7. Vnitřní omítky	C	6,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,20	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
11. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	4,92	100,00	4,92
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10	7,85	100,00	7,85
14. Podlahy obytných místností	C	2,10	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností	C	1,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
16. Vytápění	C	5,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20	6,46	100,00	6,46
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90	4,46	100,00	4,46
20. Zdroj teplé vody	C	1,70	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
22. Kanalizace	S	2,70	70	1,00	1,89	2,91	100,00	2,91	
22. Kanalizace	C	2,70	30	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
24. Vnitřní vybavení	C	4,30	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,46	100,00	0,46	
26. Ostatní	C	4,00	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00	
Součet upravených objemových podílů:				64,99		Rozestavěnost: <b>100,00</b>			
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :						<b>0,6499</b>			

### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	7,93	100,00	7,93	8,20	3	53	5,66	0,4641
2. Zdivo	34,36	100,00	34,36	35,56	3	53	5,66	2,0127
3. Stropy	13,36	100,00	13,36	13,83	3	53	5,66	0,7828
4. Střecha	7,93	100,00	7,93	8,21	3	53	5,66	0,4647
5. Krytina	4,85	100,00	4,85	5,02	3	53	5,66	0,2841
6. Klempířské konstrukce	1,17	100,00	1,17	1,21	3	53	5,66	0,0685
12. Dveře	4,70	100,00	4,70	4,86	3	33	9,09	0,4418
13. Okna	7,49	100,00	7,49	7,75	3	53	5,66	0,4387
17. Elektroinstalace	6,17	100,00	6,17	6,39	3	53	5,66	0,3617
19. Rozvod vody	4,26	100,00	4,26	4,41	3	43	6,98	0,3078
22. Kanalizace	3,96	100,00	3,96	4,10	3	53	5,66	0,2321
25. Záchod	0,44	100,00	0,44	0,46	3	13	23,08	0,1062
Opotřebení:							<b>6,0 %</b>	

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,6499
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>2 730,92</b>
<b>Plná cena:</b> 125,15 m <sup>3</sup> * 2 730,92 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>341 774,64 Kč</b>

### Výpočet nedokončené stavby

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	1,0000
<b>Nedokončená stavba</b>	=	<b>341 774,64 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 6,0 % /100)	*	0,940
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>321 268,16 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,980
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>314 842,80 Kč</b>
<b>Nedokončená druhá přístavba k RD - zjištěná cena</b>	=	<b>314 842,80 Kč</b>

## **5. Stavební pozemky**

Jedná se o pozemky v okrajové souvislé zástavbě obce, situované mezi pravým břehem Sklenovského potoka a místní zpevněnou komunikací. Jsou přístupné přímo z komunikace, svažité k severozápadu. První z nich je zastavěn rodinným domem, druhý z nich je oplocená zahrada s trvalými a okrasnými dřevinami, poslední je neoplocený pozemek na levém břehu potoka. Mají přípojku vody, elektřiny (v současnosti odpojenou), kanalizace je svedena do trativodu. Přípojka obecního plynu je vyvedena na úpatí domu u komunikace, připojení není problém.

Všechny pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

### **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,980$

### **Výpočet indexu cenového porovnání**

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - Svažitý terén na břehu potoka.	II	-0,03
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,960 * 0,980 = 0,941$**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	393,-	0,941		369,81

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	23	216	369,81	79 878,96
§ 4 odst. 1	zahrada	159	638	369,81	235 938,78
§ 4 odst. 1	zahrada	160	61	369,81	22 558,41
Stavební pozemky - celkem			915		<b>338 376,15</b>

### Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

#### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,201}$$

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace</b>			
§ 4 odst. 3	393,-	0,201 1,000	78,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1764/1	215	78,99	16 982,85
Ostatní stavební pozemek - celkem			215		<b>16 982,85</b>

**Stavební pozemky - zjištěná cena = 355 359,- Kč**

## **6. Trvalé porosty kolem RD**

Na zahradě roste několik minimálně udržovaných ovocných stromů (3 švestky, 2 jabloně, po dvou keřích černého a červeného rybízu), několik neudržovaných okrasných dřevin (2 břízy, 2 olše, modřín, smrky, zeravy), také i náletové dřeviny (líška, habr, vrby) a krátký živý plot ze zeravů. Nejstarší dřeviny jsou až 60 leté (i ovocné), mnohé rostou v zápoji. Před domem je několik mladých dřevin (šípkové růže, keříkové růže).

### **Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	338 376,15
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	915,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	450,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	166 414,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>10 816,94</u>
<b>Trvalé porosty kolem RD - zjištěná cena</b>	=	<b>10 816,94 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

1. Původní dřevěná část RD č.p. 35	40 429,70 Kč
2. Zděná část RD	247 414,60 Kč
3. První přístavba k RD	76 012,50 Kč
4. Nedokončená druhá přístavba k RD	314 842,80 Kč
5. Stavební pozemky	355 359,- Kč
6. Trvalé porosty kolem RD	10 816,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 044 875,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 044 880,- Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřicetčtyřitisícsmsetosmdesát Kč

## **D. Stanovení obvyklé ceny**

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je nejobektivnější způsob cenové porovnání s jinými podobnými nemovitostmi, nabízenými k prodeji v okolí. Důvod je ten, že jen takto lze zachytit aktuální případné změny trhu s nemovitostmi v daném čase a místě. V tomto případě ale není porovnání jednoduché, neboť v současné době je počet prodávaných rodinných domů v nejbližším okolí nedostatečný - realitními kanceláři je nabízeno jen 5 RD, z nichž je jeden nadstandardní 8+kk ve Fryčovicích (dvoupodlažní dřevostavba za 6,25 mil. Kč), další 4 jsou v Palkovicích. Z nich jsou opět 2 novostavby ( 5+kk s jídelnou s garáží a vinným sklípkem na zahradě za 4,2 mil. Kč a 3+kk s elektrickým vytápěním, užitnou plochou 107 m<sup>2</sup>, terasou 45 m<sup>2</sup> a pozemkem 732 m<sup>2</sup> za 4,6 mil. Kč). Třetí je rekonstruovaný RD 4+kk (spolu s dalším nedokončeným RD na zahradě a s celkem 3 878 m<sup>2</sup> pozemků za 6,5 mil. Kč). Čtvrtý nabízený RD je starší stavba v Myslíku - viz.č. 5. Všechny jsou větší než oceňovaný, převážně v lepším stavu (nové nebo po rekonstrukci), mají však méně pozemků. V sousedním okrese Nový Jičín je nabídka realitních kanceláří o něco lepší - zde je nabízeno ve vzdálenosti do 12 km od Sklenova celkem 6 RD, z toho v obci Tichá jsou nabízeny v jednom inzerátu 2 RD (poloroubený 4+1 s č. p. a zděný s č. e., oba na pozemku 3 000 m<sup>2</sup>, oba potřebují rekonstrukci; požadovaná cena je 2,1 mil. Kč celkem, přičemž v ceně je již materiál, nařezaný na opravu krovů a stropů poloroubeného domu).

Pro cenové porovnání byly z nabídek RK vybrány některé, ty RD, které jsou pro cenové porovnání vhodnější; jejich parametry k cenovému porovnání jsou uvedeny níže.

1. RD 2+1 Štramberk, blízko náměstí, smíšená konstrukce (dřevěná a zděná), možnost půdní vestavby, rekonstruovaný v r. 2007 (nová voda, elektřina a el. přímotopy, napojení na městskou kanalizaci, izolované podlahy, okna plastová i dřevěná). Kuchyňská linka, podlahové plochy: kuchyň 14,8 m<sup>2</sup>, ložnice 14,22 m<sup>2</sup>, OP 12,73 m<sup>2</sup>, koupelna se sprch. koutem 2,47 m<sup>2</sup>, celková už.

plocha 57 m<sup>2</sup>, pozemek 124 m<sup>2</sup>. Rozvody přivedeny i do podkroví. Nejedná se o kulturní památku, je volný ihned. Požadovaná cena ..... **1,59 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, poplatků.

2. RD 3+1 Mošnov, přízemní se sedlovou střechou, možnost půdní vestavby, nepodsklepený, ÚT na TP, ocelové radiátory, po částečné rekonstrukci. Krbová kamna, plastová okna, v koupelně rohová vana. Obecní voda, 380 V, odpad sveden do jímky, plyn v místě není. Nutná oprava střechy. Celkem 560 m<sup>2</sup> pozemků. Požadovaná cena ..... **1,7 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, DPH.

3. RD 3+kk Kopřivnice, s garáží a prostorem pro podnikání v 1. NP (dílna, sklad, samostatné sociální zázemí. Jeden pokoj a vstupní hala v 1. NP, ostatní místnosti v podkroví - velký OP s kuch. koutem, koupelna s rohovou vanou a masážními tryskami, samostatné WC, ložnice se vstupem na balkon (celková užitná plocha je 170 m<sup>2</sup>). Elektřina je v mědi, voda v plastu, ÚT s plynovým kotlem, v OP jsou krbová kamna, ohřev TUV el. bojler, kanalizace obecní. Střecha je zateplena. Požadovaná cena ..... **2,5 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, poplatků, DPH.

4. RD 3+kk Kopřivnice Mniší, užit. plocha 95 m<sup>2</sup>, se zděnou garáží, v klidné části obce Mniší. Částečně zevnitř zateplen, udržovaný, 2 pokoje v podkroví, koupelna společná s WC, ÚT s plynovým kotlem, měděnými rozvody a ocelovými radiátory, špaletová okna. Obecní voda, plyn, elektřina 380 V, kanalizace v místě není. Střecha je sedlová, nezateplená. Pozemky celkem 404 m<sup>2</sup>. Požadovaná cena ..... **1,849 mil. Kč** vč. provize.

5. RD 3+1 vč. podkrovního pokoje, Palkovice - Myslík, z 1/2 podsklepený, zastavěná plocha 98 m<sup>2</sup>, v původním stavu od r. 1960, určen k celkové rekonstrukci, vč. střechy, neudržovaný (cca 10 let není obýván). Elektřina, voda ze skupinového vodovodu, plyn před domem, stačí jej napojit. Vytápění lokální na TP, stopy po zatékání ze střechy. U domu je dřevěná garáž - ke zbourání a malá HB, zahrada s výměrou 732 m<sup>2</sup>, oploceno. Požadovaná cena ..... **1,099 mil. Kč** vč. provize, právního servisu, DPH.

6. RD 2+1 Bartošovice, užitná plocha 150 m<sup>2</sup>, zděný z nepálených cihel, udržovaný, nepodsklepený, sedlová střecha s pálenou krytinou. V přízemí vstup s centrální chodbou, kuchyň a 2 pokoje, plastová okna. Na půdě, přístupné ze stodoly, je prostor pro další místnosti. Lokální vytápění kamny na TP, elektřina, plyn je přiveden k domu, není napojen stejně jako voda z obecní studny (voda není do domu přivedena !), je však napojen na obecní kanalizaci. Přístup k domu z nezpevněné obecní komunikace. Zahrada u domu s výměrou 273 m<sup>2</sup> je svažitá k západu, oplocení je laťkové. K domu je přistavěna stodola a hospodářský přístavek. Vhodný spíše k rekreaci. Požadovaná cena ..... **400 tis. Kč**.

Poznámka:

Porovnávací nemovitost č. 3 se výrazně liší od ostatních svým stavem, velikostí a vybavením (garáž, prostory pro podnikání, balkon, zateplení střechy) a je situována přímo ve městě, takže požadovaná cena je oproti ostatním 5 vysoká. Podobně i č. 4, které má navíc zděnou garáž, částečné vnitřní zateplení, podkroví.

Oceňovaný RD (2+1) je nedostatečně udržovaný, v současném stavu je neobyvatelný, bez sociálního vybavení (vytápět lze jen kuchyň). K dokončení nové přístavby je nutno ještě vynaložit nemalé náklady. Vč. zastavěné plochy je zde celkem 915 m<sup>2</sup> pozemků, zahrada je oplocená, neudržovaná. Je přístupný přímo z místní zpevněné komunikace, užívané převážně jen zde bydlicími, autobusová točna je cca 200 m daleko. Má přípojku elektřiny, vody, plyn je přiveden k patě domu, kanalizace není zatím nikam svedena (odpad z umyvadla je sveden kdovíkam).

Oproti porovnávacím jsou oceňované nemovitosti lepší v tom, že:

- je zde nejvíce pozemků (915 m<sup>2</sup> oproti 732 m<sup>2</sup> č. 5, který má největší výměru mezi porovnávacími; nejméně pozemků má č. 1, pouze 124 m<sup>2</sup>)

- oproti č. 1 a 2 je možné připojení plynu
- oproti č. 1 má oceňovaný RD větší místnosti

Oproti porovnávacím jsou oceňované nemovitosti horší v tom, že:

- RD je (kromě č. 5) v nejhorším stavu, jeho nejstarší část je roubená, pro bydlení s ohledem na zcela chybějící vybavení nepoužitelná
- v místě není možné napojení na obecní kanalizaci (stejně jako č. 2, 4 a 5)
- všechny porovnávací RD mají kromě č. 1 větší užitnou plochu
- všechny porovnávací RD (kromě č. 6) mají funkční sociální zařízení
- kromě č. 5 a 6 mají ostatní domy (č. 2, 3 a 4) ÚT, č. 1 je vytápěn el. přímotopy
- nejsou zde další stavby jako u č. 4, 5 a 6

Z výše uvedeného je patrné, že všechny porovnávané nemovitosti se od sebe značně liší jak stavem, vybavením a velikostí pozemků, také lokality jsou velmi odlišné (č. 1 a 3 jsou ve městě v sousedním okrese), takže porovnání není zcela snadné. Ceny nemovitostí, uváděné v inzerátech RK, bývají téměř vždy nadsazené, a to o 10 i více procent než ceny, za které jsou nakonec prodány.

Oceňované nemovitosti jsou nejpodobnější č. 5, takže jeho obvyklá cena by měla být podobná. Po posouzení všech zjištěných údajů se dá předpokládat, že střední hodnota obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí by mohla být

**1 200 000,- Kč**

s odchylkou  $\pm 6 \%$

Ve Frýdku-Místku 24. 3. 2018

Ing. Lumír Golka  
K Hájku 2981  
738 01 Frýdek-Místek

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.5.

## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 18.6.2002, č.j. Spr 2332/02 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 9-2018 znaleckého deníku.