

ZNALECKÝ POSUDEK – 058984/2024**č.j. 163 EX 864/23-36**

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Nový Jičín 3, Štefánikova 9, 741 01,
Nový Jičín, Soudní exekutor Mgr.Ing.Monika Michlová

Znalec: Ing. Lacina Jiří, znalec v oboru ekonomika, stavebnictví,
bytem Veřovice č.p. 388, PSČ: 742 73, mobil: 739 507 000,
email: info@jirilacina.cz

Předmět znaleckého posudku:

o obvyklé ceně nemovitých věcí na LV č. 152 a to budovy č.p. 15 včetně příslušenství, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 16/1- zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 1560 – zahrada v k.ú. Hlinka v obci Hlinka.

Odbor odvětví: odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové

Číslo vyhotovení: 5 609-46/2024

Celkový počet vyhotovení: znalecký posudek je zpracován ve třech vyhotoveních z nichž se dvě písemné a jedno elektronické předávají objednavateli, obsahuje 47 stran včetně příloh.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 26.07.2024

1. ZADÁNÍ

Zadáním znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 152 pro soudního exekutora Mgr.Ing.Moniku Michlovou, Exekutorského úřadu v Novém Jičíně, který je pověřen provedením exekuce na základě listiny, kterou vydal Okresní soud v Bruntále č.j.62 EXE 858/2023-10 ze dne 15.09.2022, kterou tento soud nařídil exekuci pohledávky oprávněného: Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky, IČO 47114304 se sídlem Vinohradská 2577/178, 130 00 Praha, proti povinnému: Serwetnicki, z.ú.“ v likvidaci, IČO 05434181 se sídlem Hlinka 25, 793 99 Hlinka, zastoupen JUDr. IVO Hama, náměstí Minoritů 89/13, 794 01 Krnov, rozhodl takto:

Dle usnesení Exekutorského úřadu Nový Jičín 3, Štefánkova 9, Nový Jičín č.j. 163 EX 864/23-36 ze dne 21.06.2024, je zadáním znaleckého posudku stanovit cenu nemovitých věcí na LV č. 152, včetně jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené a to tržní cenou, jedná se o ocenění:

Nemovitých věcí na LV č. 152 – budovy č.p. 15 s příslušenstvím, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 16/1- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 437m² a pozemku parc.č. 1560- zahrada o výměře 892m² v k.ú. Hlinka v obci Hlinka.

Úkolem znalce je stanovit tržní -obvyklou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství a ocenit jednotlivá práva a závady s nimi spojené tržní cenou. Podmínkou vypracování znaleckého posudku je kompletní prohlídka nemovitostí, včetně zjištění všech potřebných údajů na úřadech evidujících materiály potřebné o ocenění jejího stavu.

Právo - Na listu vlastnictví LV č. 152 v oddíle „C“ je uvedeno zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s. dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.09.2019.

Dále je v oddíle „C“ je uvedeno zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro Českou republiku, Finanční úřad pro moravskoslezský kraj ve věci rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ze dne 14.05.2024.

V oddíle „D“ je uvedeno- rozhodnutí o úpadku dle usnesení insolvenčního soudu o úpadku ze dne 16.12.2021. Dále bylo zahájení exekuce, dle vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce ze dne 05.10.2023 a byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovité věci. Jiné závady nebyly zjištěny.

Ocenění nemovitosti bude provedeno podle platného cenového předpisu, dále bude proveden porovnávací způsob ocenění a stanovení obvyklé ceny. Dále budou zodpovězeny jednotlivé body, které jsou uvedeny v usnesení.

Cena určena na základě znaleckého posudku bude členěna takto:

1. Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou.
2. Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.
3. DPH z ceny nemovitých věcí dle odst.1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
4. DPH z ceny závad dle odst.2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
5. Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným.

Ze znaleckého posudku musí být patrné, které součásti a příslušenství jsou jeho obsahem tak, aby bylo možné přesně identifikovat předmět dražby. Pokud se týká nutnosti zjištění závad, poté tyto závady, pokud nebudou zjevné při ohledání místa nebo hodnověrně prokázány povinným, nebo jinou osobou, nutno zjistit dotazem na příslušném obecním a stavebním úřadě- za tímto účelem je znalec oprávněn

vyžadovat součinnost po příslušných úřadech. Týká se to zejména závad, které nejsou patrné z výpisu z katastru nemovitostí- právo cesty, umístění inženýrských sítí, nájemní vztah, výměnek, věcné břemeno, předkupní právo, povinnost strpět průtok vody přes pozemek a podobně. Pokud některé z uvedených skutečností nebudou zjištěny, nutno ve znaleckém posudku uvést činnosti, které znalec vyvinul k jejich zjištění a konstatování, zda tyto závady hodnověrně neexistují nebo že nebyly zjištěny například v důsledku odmítnutí součinnosti povinným, přítomnými při ohledání nebo některým úřadem. Závady, které nejsou patrné z katastru nemovitostí nutno zjistit místním šetřením a dotazem na příslušný obecní úřad a stavební úřad.

Současně musí znalec určit i nemovité věci nebo jejich části, které se do katastru nemovitostí nezapisují, ale s označenými nemovitými věcmi souvisí.

1.2 Popis oceňované nemovitosti

V rámci tohoto posudku budou oceněny nemovité věci na LV č. 152 a to budovy č.p. 15 na st.parc.č. 16/1 v obci Hlinka, včetně příslušenství- venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 16/1 a púarc.č. 1560 v k.ú. Hlinka.

Oceňovaný objekt byl postaven v roce 1937 jako rodinný dům v roce 2018 byl prodán a byla započata celková rekonstrukce objektu a změna užívání na Ruční výroba v Hlince č.p. 15, kdy 26.10.2020 byl vydán příslušným stavebním úřadem v Osoblaze Kolaudační souhlas s užíváním stavby. Na listu vlastnictví je ještě veden jako rodinný dům, ale dle kolaudačního rozhodnutí bude stavba oceněna jako budova služeb typu „H“.

Budova se nachází v zastavěné středové části obce, po pravé straně silnice ve směru z Dívčího Hradu do Slezských Pavlovic, je v mírně svažitém terénu, napojen na el.energii, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do žumpy. Jedná se o zděný objekt s 1NP a podkrovím s polovalbovou střechou a částečným podsklepením, byl postaven v roce 1937 v roce 2018 byla započata celková rekonstrukce objektu a změna užívání na ruční výroba v Hlince, kde měly být cukrárna s cukrářskou výrobou, výroba mýdel a svíček a v podkroví se měla nacházet kosmetika, masáže, solárko a lymfodrenáž. K datu šetření byl objekt neužíván, prázdný. Při prvním místním šetření dne 18.07.2024 bylo provedeno zaměření exteriéru a pořízení fotodokumentace pro výpočet obestavěného prostoru do objektu nebyl zajištěn přístup. Byl osloven příslušný stavební úřad v Osoblaze a osloven Ing. Dokoupil, který poskytl projektovou dokumentaci nového stavu objektu po rekonstrukci a změně užívání a kolaudační souhlas se změnou stavby a užíváním.

Při druhém šetření dne 26.07.2024 byl objekt otevřen pověřeným vykonavatelem, znalcem byla provedena fotodokumentace a zaměření vnitřních interiérových prostor pro podlahovou plochu objektu.

Venkovní úpravy- přípojky inženýrských sítí, oplocení budou zohledněny zjednodušeným způsobem.

Součástí ocenění jsou stavební pozemky zastavěná plocha a nádvoří – st.parc.č. 116/1 o výměře 437m² a parc.č. 1560- zahrada o výměře 892m² v k.ú. Hlinka v obci Hlinka.

Na pozemku se nachází trvalé porosty.

Obec Hlinka má 208 obyvatel dle aktuálního stavu a spadá pod okres Bruntál.

2. NÁLEZ

Budou oceněny nemovité věci na LV č. 152 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka. Ocenění je provedeno dle platného oceňovacího předpisu, obvyklá cena bude stanovena v místě a čase.

2. 1. Metodika ocenění

Znalec pro zjištění obvyklé hodnoty nemovitých věcí na LV č. 152 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka se použije:

Ocenění dle věcnou hodnotou dle platného cenového předpisu - zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb..

Zjišťování ceny se provádí metodikami, které jsou výše uvedeny a blíže popsány při použití konkrétní metodiky. Výnosová metoda ocenění se použije v případě, kdy je nemovitost pronajata.

Porovnávací metoda – porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Obvyklou cenou v místě a čase.

3. VÝČET PODKLADŮ

Znalec bude postupovat při ocenění dle platného oceňovacího předpisu, dále bude použito dat a zdroje z realitních nabídek, vlastní databáze a nabídek z jiných zdrojů.

3.1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady:

3.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV č. 152

3.1.2. Katastrální mapa.

3.1.3 Usnesení o ustanovení znalce.

3.1.4 Výsledky místního šetření, kde znalci byla poskytnuty veškeré podklady včetně doplňujících údajů. Zaměření nemovitých věcí bylo laserovým měřidlem.

3.1.5 Pro ocenění byl použit cenový předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb..

4. POSUDEK - ocenění

Posudek I. : Ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu.

Posudek II : Porovnávací způsob ocenění nemovitých věcí

Posudek III : Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

Posudek I. - ocenění nemovitých věcí dle cenového předpisu

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb..

V rámci tohoto znaleckého posudku budou oceněny:

2.1. Stavební pozemky v k.ú. Hlinka **§ 3,4**

2.2. Budova č.p. 15 v obci Hlinka **§ 12**

2.3. Venkovní úpravy **§ 18**

2.4. Trvalé porosty **§ 46**

2.1. Stavební pozemky v k.ú. Hlinka **§ 3,4**

2.1.1 Popis

Jedná se o stavební pozemek zastavěná plocha a nádvoří st.parc.č. 16/1 o výměře 437m² a parc.č. 1560- zahrada o výměře 892m² v k.ú. Hlinka v obci Hlinka. Pozemky je v mírně svažitém terénu, přístup je po zpevněné obecní komunikaci.

Obec Hlinka je obcí s počtem 208 obyvatel a přísluší pod okres Bruntál, výpočet ceny stavebních pozemků v obci Hlinka je dle § 3 - Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro:

a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \cdot xO_1 \cdot xO_2 \cdot xO_3 \cdot xO_4 \cdot xO_5 \cdot xO_6$$

kde:

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce.

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O1 hodnot kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O2 hodnot kvalitativního pásma znaku t hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O3 hodnot kvalitativního pásma znaku t polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O4 hodnot kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

O5 hodnot kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O6 hodnot kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce

Základní cena vyjmenované obce pro okres Bruntál činí: 1 594,-Kč/m².

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

2.1.2 Úprava základní ceny stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č.1

označení znaku	název znaku	zařazení do skupiny	hodnota znaku
01	Velikost obce podle počtu obyvatel do 500	V.	0,50
02	Hospodářsko-správní význam obce – ostatní obce	IV.	0,60
03	Poloha obce – v ostatních případech	VI.	0,60
04	Technická infrastruktura v obci- elektřina, vodovod, nebo kanalizace	III.	0,70
05	Dopravní obslužnost obce- autobusová zastávka	III.	0,90
06	Občanská vybavenost v obci –minimální vybavenost-obchod, služby -základní sortiment	V.	0,85

$$ZC = 1\,594,- \times 0,50 \times 0,60 \times 0,60 \times 0,70 \times 0,90 \times 0,85 = \underline{\underline{153,65 \text{ Kč/m}^2}}$$

Základní cena stavebního pozemku pro obec Hlinka činí: 154,00 Kč/m².

Podle § 4 je základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce: $ZCU = ZC \times I$ kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_P$

Kde:

I_T index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$

Kde: 1 konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce

i pořadové číslo znaku indexu trhu,

Io index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Kde:

1 konstanta,

Pi hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů, Ip index polohy, který se určí podle vzorce:

$$I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$$

Kde:

Pi hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy

2.1.3 Výpočet indexu trhu

It index trhu, který se určí podle vzorce: $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba stejný vlastník	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	III.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	I.	Negativní- nemovitost v exekuci	-0,05
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	-	-	-
8	Poloha obce	-	-	-
9	Občanská vybavenost	-	-	-
	Hodnota Pi			-0,5
	Hodnota P6			1,00
Index trhu $I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) == 1,00 x 1,00 -0,05 =$				0,950

2.1.4 Výpočet indexu omezující vlivu pozemku

Io index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce: $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II.	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně, včetně ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněné území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranná pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota P _i				0,00
Index trhu $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 + 0,00 =$				1,000

2.1.5 Výpočet indexu polohy pro pozemek st.parc.č. 114

Ip index polohy, který se určí podle vzorce: $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$

Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,08
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed obce	0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200m	0,03
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,05
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III.	Nižší než je průměr v kraji	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Hodnota P _i				0,26
Hodnota P ₁				0,65
Index trhu $I_p = P_1 x \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) = 0,65 x 1,00 + 0,26 =$				0,819

2.1.6 Výpočet indexového porovnání

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce: $I = I_T \times I_O \times I_P$

$$I = 0,950 \times 1,000 \times 0,819 = 0,778$$

2.1.7 Výpočet základní ceny upravené

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 154,00 \times 0,778 = \underline{119,81 \text{ Kč/m}^2}$$

2.1.8 Výpočet ceny pozemků v obci Hlinka dle § 4 odst.1:

Výměra pozemku činí:

St.parc.č. 16/1 činí: $437 \text{ m}^2 \times 119,81 \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 52\,356,97 \text{ Kč}$

parc.č. 1560 činí: $892 \text{ m}^2 \times 119,81 \text{ Kč/m}^2 = \dots\dots\dots 106\,870,52 \text{ Kč}$

Pozemek celkem: **159 227,49 Kč**

Cena stavebních pozemků st.parc.č. 16/1 a parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka, dle § 3,4 odst.1, vyhlášky č. 441/2013, v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb. činí **159 227,49 Kč.**

2.2 Budova č.p. 15 v obci Hlinka**§ 12****2.2.1 Popis**

Jedná se o budovu č.p. 15, která je postavena na pozemku st.parc.č. 16/1 v k.ú. Hlinka, je v mírně svažitém terénu, napojena na inženýrské sítě, které v obci jsou, přístup je po obecní zpevněné komunikaci.

Oceňovaný objekt byl postaven v roce 1937 jako rodinný dům v roce 2018 byla započata celková rekonstrukce objektu a změna užívání na „Ruční výroba v Hlince č.p. 15“, kdy 26.10.2020 byl vydán příslušným stavebním úřadem v Osoblaze Kolaudační souhlas s užíváním stavby. Na listu vlastnictví je ještě veden jako rodinný dům, ale dle kolaudačního rozhodnutí bude stavba oceněna jako budova služeb typu „H“.

Budova se nachází v zastavěné středové části obce, po pravé straně silnice ve směru z Dívčího Hradu do Slezských Pavlovic, je v mírně svažitém terénu, napojen na el.energi, veřejný vodovod, kanalizace je svedena do žumpy. Jedná se o zděný objekt s INP a podkrovím s polovalbovou střechou a částečným podsklepením, byl postaven v roce 1937 v roce 2018 byla započata celková rekonstrukce objektu a změna užívání na ruční výroba v Hlince, kde měly být cukrárna s cukrářskou výrobou, výroba mýdel a svíček a v podkroví se měla nacházet kosmetika, masáže, solárko a lymfodrenáž. K datu šetření byl objekt neužíván, prázdný.

Základní cena upravená pro budovy uvedené v příloze č. 8 a 9 se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

Dle § 10 se ocenění staveb nákladovým způsobem dle odst. 2- cena stavby kromě rybníku a malé vodní nádrže určí podle vzorce: $CS = CS_N \times pp$

2.2.2 Dispoziční a konstrukční řešení budovy je převzato z projektové dokumentace

1PP- má tyto prostory:

Chodba, sklep, technická místnost, sklad paliva

1NP- má tyto prostory:

Zádveří, chodba se schodištěm, předsíň, WC ženy, předsíň, WC muži, cukrárna, úklidová místnost, cukrářská výroba, mytí a skladování nádobí, chodba, cukrářská výroba, sklad nápoje, sklad potravin, sklad obalů, technická místnost, výroba mýdel, sklad materiálu, výroba svíček, sklad hotových výrobků, sklad materiálu, chodba, kancelář, šatna, umývárna, WC, výlevka.

2NP- podkroví má tyto prostory:

Čekárna, šatna, denní místnost personál cukrárny, úklidová komora, WC zaměstnanci, Lymfodrenáž, solár, sklad, kosmetika, masáž, sklad, sklad.

a) napojení budovy na inženýrské sítě

- voda : napojena z veřejného řádu
- kanalizace : do žumpy
- plynovodní příp. : není napojen
- elektropřípojka : napojena na rozvod el. energie

b) konstrukce budovy

Vysvětlivky k uvedeným znakům :

Pro výpočet koeficientu K4 a dále pro analytickou metodu opotřebení uvedl znalec při popisu jednotlivých konstrukcí a vybavení podle přílohy č. 2, tabulky vyhlášky č. 434/2023 Sb.. zařazení dle standardnosti takto:

Standardní vybavení budov				
Č.pol.	Konstrukce a vybavení	Popis standardu	Zn.	Rok
1.	Základy	Betonové	S	1937
2.	Svislé konstrukce	Cihelné zdivo tl.50cm	S	1937
2.	Svislé konstrukce	Zděné příčky	S	2020
3.	Stropy	Železobetonové s podhledem	S	1937
4.	Krov, střecha	Dřevěná polovalba	S	1937
5.	Krytina střech	Břidlice	S	1937
5.	Krytina střech	Taška imitace břidlice	S	2020
6.	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	2020
7.	Úprava vnitřních povrchů	Vápenoštuková	S	2020
8.	Úprava vnějších povrchů	Vápenná	S	1970
8.	Úprava vnějších povrchů	Vápenná	S	2020
9.	Vnitřní obklady	Keramické	S	2020
10.	Schody	Žel.bet.teracové	S	1937
11.	Dveře	Dř.do dřevěných zárubní	S	2020
12.	Vrata	Neuvažují se	-	-
13.	Okna	Plastová	S	2020
14.	Povrchy podlah	Keramické, plovoucí	S	2020
15.	Vytápění	ÚT- kotel na peletky	S	2020
16.	Elektroinstalace	220/380V automaty	S	2020
16.	Elektroinstalace	Schází částečně armatura	C	-

17.	Bleskosvod	Schází	C	-
18.	Vnitřní vodovod	Plast.trubky	S	2020
19.	Vnitřní kanalizace	PVC	S	2020
20.	Vnitřní plynovod	Schází	C	-
21.	Ohřev vody	Elektrický boiler	S	2020
22.	Vybavení kuchyní	Bez vybavení schází	C	-
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	WC, umývadla, sprcha	S	2020
23.	Vnitřní hyg. Vybavení	Částečně schází	C	-
24.	Výtahy	Schází	C	-
25.	Ostatní	Kachlová kamna	S	2020

2.2.3 Výměry pro ocenění

a) výšky podlaží (m)

- světlá výška 1 PP	1,85m	výška pro OP 1PP	2,25m
- světlá výška 1 NP	2,70m	výška pro OP 1NP	3,16m
- světlá výška 2 NP	2,60m	výška pro OP 2NP	3,05m
- výška ho hřebene	3,50m		

b) výpočet srovnávací roviny terénu

viz příloha č. bod. č. 3 .

$$SR = (1,30 + 1,73 - 0,50 - 0,70) / 4 = \underline{+0,45 \text{ m}}$$

hloubka srovnávací roviny je + 0,345m což je vyšší než - 0,8 m, z čehož vyplývá, že posuzované podlaží je nadzemním podlažím

c) výpočet zastavěné plochy a obestavěných prostor (m³)

Polož.	Část stavby	Délka [m]	Šířka [m]	Výška [m]	ZP [m ²]		OP [m ³]
	1PP						
1.	Stavba	12,05	10,07	2,25	121,34		273,02
	1PP celkem				121,34		273,02
	1NP						
2.	Stavba	35,33	12,05	3,16	425,73		1 345,30
	Zádveří	3,40	2,00	3,00	6,80		20,40
	Srovnávací rovina			0,45	304,39		136,98
	1NP celkem				432,53		1 502,68
	Zastřešení - podkroví						
3.	Nadezdívka	35,33	12,05	1,75	425,73		745,03
	Zastřešení	35,33	12,05	4,60	425,73	½	979,18
	Zastřešení celkem						1 724,21
	OP celkem						3 499,91

2.2.4 Zjištění charakteru objektu

Posouzení oceňované stavby ve smyslu vyhl. č. 137/98 Sb., § 3, zda-li se jedná o budovu:

1. podmínka: Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejich užití mezi stavby oceňované podle § 4 -11. Stavba byla využívána jako obchodní budova
 vyhodnocení: **1. podmínka je splněna**

2. podmínka: Halou se rozumí stavba o jednom nebo více podlažích o velikosti každého prostoru min. 400 m³, činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby, zastavěná plocha haly činí min. 150 m².

vyhodnocení: Naše stavba má zastavěnou plochu nad 150m² avšak žádná z místností nemá velikost prostoru větší než 400 m³.

2. podmínka není splněna

Závěr hodnocení

Na základě zjištěných skutečností lze konstatovat, že se jedná o stavbu, kterou lze zařadit pouze jako budovu, proto ji zařazují jako budovu a bude oceněna podle § 3 vyhlášky č. 434/2023 Sb. s využitím obchod, SKP 46.21.14.2.1– budovy pro obchod a služby typu „H“, kde základní cena činí: 2 669,-Kč/m³.

2.2.5 Výpočet průměrné výška a zastavěné plochy

Podlaží	ZP (m2)	V (m)	V Pod.	V x ZP
1 PP	121,34	1,85	2,25	273,02
1 NP	432,53	2,70	3,16	1 366,79
2 NP	425,73	2,60	3,00	1 106,90
Celkem	979,60			2 746,71
Průměr	326,53			2,80

2.2.7. OBJEMOVÉ PODÍLY a výpočet K₄

Koef. vybavení stavby			Výpočet					
Pol. Č.	Konstrukce a vybavení:	Provedení	Příl. 14	% pod	část. obj pol.	S T	Koef. Přepočtu	Po přepočtu
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Betonové	0,061	100	0,06100	S	1,00	0,06100
2	Zdivo	Cihelné zdivo tl.50cm	0,153	90	0,13770	S	1,00	0,13770
2	Zdivo	Zděné příčky	0,153	10	0,01530	S	1,00	0,01530
3	Stropy	Železobetonové s podhledem	0,081	100	0,08100	S	1,00	0,08100
4	Střecha	Dřevěná polovalba	0,062	100	0,06200	S	1,00	0,06200
5	Krytina	Břidlice	0,029	50	0,01450	S	1,00	0,01450
5	Krytina	Taška imitace břidlice	0,029	50	0,01450	S	1,00	0,01450
6	Klempířské k.	Pozinkované	0,006	100	0,00600	S	1,00	0,00600
7	Vnitřní omítky .	Vápenoštuková	0,073	100	0,07300	S	1,00	0,07300
8	Fasádní omítky	Vápenná	0,033	30	0,00990	S	1,00	0,00990
8	Fasádní omítky	Vápenná	0,033	70	0,02310	S	1,00	0,02310
9	Vnitřní obkl.	Keramické	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
10	Schody	Žel.bet.teracové	0,027	100	0,02700	S	1,00	0,02700

11	Dveře	Dř.do dřevěných zárubní	0,037	100	0,03700	S	1,00	0,03700
12	Vrata	Neuvažují se	-	-	-	-	-	-
13	Okna	Plastová	0,058	100	0,05800	S	1,00	0,05800
14	Podlahy	Keramické, plovoucí	0,033	100	0,03300	S	1,00	0,03300
15	Vytápění	ÚT- kotel na peletky	0,048	100	0,04800	S	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	220/380V automaty	0,059	90	0,05310	S	1,00	0,05310
16	Elektroinstalace	Částečně armatura	0,059	10	0,00590	C	1,00	0,00000
17	Bleskosvod	Schází	0,003	0	0,00000	C	1,00	0,00000
18	Vnitřní vod.	Plast.trubky	0,032	100	0,03200	S	1,00	0,03200
19	Kanalizace	PVC	0,031	100	0,03100	S	1,00	0,03100
20	Plynovod	Schází	0,004	0	0,00000	C	1,00	0,00000
21	Ohřev TUV	Elektrický boiler	0,020	100	0,02000	S	1,00	0,02000
22	Vybavení kuch.	Bez vybavení schází	0,019	0	0,00000	C	1,00	0,00000
23.	Vnitřní hyg. zař.	WC, umývadla, sprcha	0,042	80	0,03360	S	1,00	0,03360
23.	Vnitřní hyg. zař.	Částečně schází	0,042	20	0,00840	C	1,00	0,00000
24	Výtah	Schází	0,013	0	0,00000	C	1,00	0,00000
25	Ostatní	Kachlová kamna	0,044	100	0,04400	S	1,00	0,04400
	K4							0,94670

2.2.8 Koeficienty

K₁ - koeficient přepočtu základní ceny, podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 činí:

K₁ = 0,939

K₂ – koeficient přepočtu základní ceny, podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$

$K_2 = 0,92 + 6,60/326,53 = \mathbf{K_2 = 0,9402}$

K₃ - koeficient přepočtu základní ceny, podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části se vypočte podle vzorce: $K_3 = 2,10/v + 0,30$

$K_3 = 2,10 / 2,80 + 0,30 = \mathbf{K_3 = 1,0500}$

K₄ – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce: $K_4 = 1 + (0,54 \times n)$ a činí: **K₄ = 0,9467**

K₅ – koeficient polohový uvedený v tabulce č.1 přílohy č. 20 a činí: **K₅ = 0,800**

K_i - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 a činí: **K_i = 3,069**

2.2.9 Výpočet indexu trhu

I_T index trhu, který je převzatý z kapitoly 2.1 činí: **0,950**

2.2.10 Výpočet indexu polohy

I_p index polohy, který je převzatý z kapitoly 2.1 a činí: **0,819**

1	Základy	0,06100	0,06443	87	150	0,58000	0,03737
2	Zdivo	0,13770	0,14545	87	140	0,62142	0,09039
2	Zdivo	0,01530	0,01616	4	80	0,05000	0,00081
3	Stropy	0,08100	0,08556	87	140	0,62142	0,05317
4	Střecha	0,06200	0,06549	87	130	0,66923	0,04383
5	Krytina	0,01450	0,01532	87	80	1,00000	0,01532
5	Krytina	0,01450	0,01532	4	50	0,08000	0,00123
6	Klempířské konstr.	0,00600	0,00634	4	50	0,08000	0,00051
7	Vnitřní omítky	0,07300	0,07711	4	60	0,06666	0,00514
8	Fasádní omítky	0,00990	0,01046	54	60	0,90000	0,00941
8	Fasádní omítky	0,02310	0,02440	4	50	0,08000	0,00195
9	Vnitřní obkl.	0,03200	0,03380	4	40	0,10000	0,00338
10	Schody	0,02700	0,02852	87	150	0,58000	0,01654
11	Dveře	0,03700	0,03908	4	60	0,06666	0,00261
12	Vrata	-	-	-	-	-	-
13	Okna	0,05800	0,06127	4	50	0,08000	0,00490
14	Podlahy	0,03300	0,03486	4	60	0,06666	0,00232
15	Vytápění	0,04800	0,05070	4	40	0,10000	0,00507
16	Elektroinstalace	0,05310	0,05608	4	50	0,08000	0,00449
16	Elektroinstalace	0,00000	0,00000	-	50	0,00000	0,00000
17	Bleskosvod	0,00000	0,00000	-	50	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vod.	0,03200	0,03380	4	40	0,10000	0,00338
19	Kanalizace	0,03100	0,03274	4	50	0,08000	0,00262
20	Plynovod	0,00000	0,00000	-	0	0,00000	0,00000
21	Ohřev TUV	0,02000	0,02113	4	30	0,13333	0,00282
22	Vybavení kuch.	0,00000	0,00000	-	30	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hyg. zař.	0,03360	0,03549	4	40	0,10000	0,00355
23	Vnitřní hyg. zař.	0,00000	0,00000	-	40	0,00000	0,00000
24	Výtah	0,00000	0,00000	-	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,04400	0,04648	4	50	0,08000	0,00372
	Celkem	0,94670	1,00000				0,31453

Opotřebení analytickou metodou $A = 0,31453 * 100 = \underline{31,453 \%}$

2.2.14 Výpočet ceny budovy č.p.15 v obci Hlinka

- výchozí ceny stavby budovy

$$CN = ZCU \times OP = 5\,750,73 \times 3\,499,91 = \dots\dots\dots \underline{20\,127\,037,43 \text{ Kč}}$$

- odpočet opotřebení

$$A = 31,453\%$$

$$O = CN \times A / 100 = 20\,127\,037,43 \times 31,453 / 100 = \dots\dots\dots \underline{6\,330\,557,08 \text{ Kč}}$$

- cena ke dni odhadu (CČ)

$$CČ = CN - O$$

$$CČ = 20\,127\,037,43 - 6\,330\,557,08 = \dots\dots\dots \underline{13\,796\,480,35 \text{ Kč}}$$

- cena stavby nákladovým způsobem upravena dle vzorce:

$$CS = CS_N \times PP$$

$$CS = 13\,796\,480,35 \times 0,950 \times 0,819 = \dots\dots\dots \underline{\underline{10\,734\,351,53\,Kč}}$$

Cena budovy č.p. 15 v obci Hlinka na pozemku st.parc.č. 16/1, dle § 12 vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 434/2023 Sb. činí:..... 10 734 351,53 Kč.

2.3 Venkovní úpravy**§ 18**

Budou zde oceněny konkrétní venkovní úpravy, které tvoří příslušenství k oceňované budově č.p. 719 v obci Nový Jičín. Jejich zaměření, ohodnocení technického stavu bylo provedeno na místě samém při místním šetření.

Ocenění je provedeno podle § 18 a přílohy č. 15 a podle § 18 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku. Ocenění bude zjednodušeným způsobem a to a to ve výši 2,0-3,5% z ceny stavby oceňované podle §12.

V našem případě bude uvažováno s 2%.

Cena budovy č.p. 15 činí: 10 734 351,53 Kč

Výpočet VÚ činí: $10\,734\,351,53 \times 2,0/100 = \dots\dots\dots \underline{\underline{214\,687,03\,Kč}}$

Cena venkovních úprav dle § 18 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely č. 434/2023 Sb. celkem činí 214 687,03 Kč

2.4 Trvalé porosty**§ 46****2.4.1 Popis**

Na oceňovaném pozemku parc.č. 1560 se nachází trvalé porosty, ocenění bude provedeno, dle platného oceňovacího předpisu MF ČR vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 434/2023 Sb., dle § 46. Porosty budou oceněny dle skutečného zjištění na místě samém, stáří dřevin je stanoveno odhadem.

Ocenění je provedeno podle § 46 platné vyhlášky dle odst.2 – základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000m², s počtem stromů do 50ks včetně, se případně upraví včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v příloze č. 20, tab.č.1 a koeficientem K_z uvedeným v příloze č. 39 v tab.č. 9. Koeficient polohový dle přílohy č. 20 činí : $K_5 = 0,80$

2.4.2 Ocenění:

T A B U L K A ocenění ovocných a okrasných dřeviny

Druh okrasné rostliny	Stáří (roky)	Cena za 1 ks (Kč)	Počet	Srážka (v %)	Celková cena (Kč)
Třešeň VK	30	1 482,-	1	0	1 482,00
Celkem trvalé porosty					1 482,00
úprava koeficientem K5					0,80
Celkem trvalé porosty po úpravě					1 185,60

Cena trvalých porostů oceněných dle § 46 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 434/2023 Sb. činí:.....1 185,60 Kč.

Rekapitulace zjištěné ceny na LV č. 152 v obci Hlinka		
2.1	Stavební pozemky v k.ú. Hlinka	159 227,49 Kč
2.2	Budova č.p. 15 v obci Hlinka	10 734 351,53 Kč
2.3	Venkovní úpravy	214 687,03 Kč
2.4	Trvalé porosty	1 185,60 Kč
Cena nemovitostí ke dni odhadu činí:		11 109 451,65 Kč

Zjištěná administrativní cena nemovitých věcí na LV č. 152 a to budovy č.p. 15 včetně příslušenství- venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 16/1 a parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka, ke dni odhadu podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění včetně novely č. 237/2020 Sb. vyhlášky MF ČR k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění včetně novely vyhlášky č. 434/2023 Sb. a po zaokrouhlení dle § 50 činí: 11 109 460,- Kč

Posudek II: Porovnávací způsob ocenění nemovitých věcí**3.1 Popis**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, obecně např. druhu, účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení atd. Specifická kritéria jsou u nemovitostí, které nelze vyrábět sériově a přemísťovat je.

Platí, že obecná cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení - věčná hodnota) průměrným koeficientem prodejnosti KP v daném místě a čase podle vztahu:

$$CO = CČ * KP$$

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami věcí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Matematicky je koeficient prodejnosti definován vztahem:

$$KP = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} = \frac{\Sigma \text{ cen prodejních}}{\Sigma \text{ cen časových}}$$

Cílem srovnávací metody je, aby odhadce se znalostí trhu nemovitostí v daném místě a čase zvolil přiměřeně srovnávací objekty a na základě uskutečněných prodejů z vypočtené ceny časové a výnosové přiměřeně odvodil srovnávací cenu oceňované nemovitosti.

Cílem tohoto posudku je seřadit alespoň 3 nemovitostí přibližně stejné velikosti a vyhodnotit minimální a maximální cenu, průměrnou cenu nemovitostí. Jelikož není známá prokazatelná cena, za kterou by byl v daném místě v nedávné minulosti realizovány převody obdobných nemovitostí stejného charakteru a velikostí, konstrukčního provedení, provádí se srovnávací vyjádření hodnoty nemovitostí, která dle metodiky je určena propočtem z věcné ceny nemovitosti s odrazem její skutečné ceny z hlediska situování, trhu nemovitostí a dalších faktorů.

Porovnávací hodnota nemovitostí se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase, tedy porovnáním již sjednaných cen obdobných nemovitostí v obci, nebo ve srovnatelných obcích, při čemž se vychází se shodného nebo srovnatelného účelu užití, z obdobné polohy a případně stavebně technického stavu nebo připravenosti.

Pokud informace o realizovaných prodejích chybí, nebo jsou nedostupné, je možné obvyklou cenu stanovit na základě porovnání s cenami obdobných nemovitostí v obci, nebo srovnatelných obcí, získaných z inzerce a nabídek realitních kanceláří. V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitými věcmi srovnatelnými svým charakterem, se shodným nebo srovnatelným účelem užití v dané lokalitě nebo případně urbanisticky a demograficky srovnatelné lokalitě.

3.2. Výpočet podlahové plochy budovy č.p. 15 v obci Hlinka :

Výpočet užité plochy 1PP:

Chodba.....	10,04 m2
Sklad paliva	9,58 m2
Technická místnost	24,80 m2
Sklad:	32,49 m2
1PP celkem:	76,91 m2/2 = 38,46 m2

Výpočet užité plochy 1NP:

Chodba	25,06 m2
Chodba se schodištěm:	5,84 m2
WC ženy	4,08 m2
WC muži	7,47 m2
Úklidová komora	1,23 m2
Cukrárna	27,79 m2
Cukrárna	34,55 m2
Mytí nádobí	2,80 m2
Výrobna	23,25 m2
Výrobna	22,24 m2
Chodba	8,65 m2
Sklad obalů	1,43 m2
Sklad nápojů.....	6,16 m2
Sklad potravin	7,98 m2
Technická místnost	7,31 m2
Výrobna mýdel	34,08 m2
Výrobna svíček	21,53 m2

Sklad materiálu	9,02 m2
Sklad výrobků	10,83 m2
Sklad mýdel	11,74 m2
Chodba	10,54 m2
WC	0,81 m2
Kancelář	7,32 m2
WC	2,88 m2
Úmývárna	3,55 m2
Šatna	10,20 m2
1NP celkem:	308,34 m2

Výpočet užité plochy 2NP:

Čekárna se schodištěm:	29,12 m2
WC	2,75 m2
Úklid	1,32 m2
Lymfodrenáž	20,50 m2
Sklad	3,76 m2
Masáž	21,87 m2
Kosmetika	35,53 m2
Solár	6,86 m2
Sklad	3,42 m2
2NP celkem:	125,13 m2

**Pro porovnávací metodu bude použito podlahové plochy v budově č.p.15 o výměře:
38,46 + 308,34 + 125,13 = 471,93 m2.**

3.3. Porovnávací metoda rodinného domu č.p. 15 v obci Hlinka

V této části bude provedena srovnávací metoda budovy č.p. 15, která v minulosti sloužila jako rodinný dům a po rekonstrukci byly přebudována na budovu služeb- ruční výroba. Vzhledem k tomu, že nabídka obdobných budov se nevyskytuje a zrekonstruována budovy nebyly nikdy v provozu, bude v našem případě použito pro porovnávací hodnotu rodinných domů, kde bude použita srážka 10% z důvodu, využití objektu. Bude použito rodinných domů v obci a okolních obcích do 10km, dle realitních prodejtů. Pro objektivní posouzení bude upravena koeficienty z důvodu výměry pozemku a příslušenství staveb a lokalitě, kde se nemovitosti nacházejí, obdobné užité plochy.

Užitná plocha budovy činí dle výpočtu **471,93 m2**, výměra pozemku činí: **1 329 m2**.

Vysvětlivky:

- LN – lokalita nemovitosti
- UP- užitná plocha v m2
- P- výměra pozemku v m2
- PC- požadovaná cena v Kč
- JC- jednotková cena v Kč/m2
- K1 – redukce pramene ceny
- K2 – lokalita porovnávací nemovitosti
- K3 – velikost objektu užitná plocha
- K4 – provedení a vybavení
- K5 – celkový stav posuzované nemovitosti
- K6 – vliv pozemku
- K7 – úvaha zpracovatele ocenění
- KC – koeficient celkem

UP- upravená jednotková cena

LN	UP	P	PC	JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	UP
Vysoká	156	6533	4800000	30769,23	0,95	1,00	1,30	1,00	1,00	0,80	0,90	0,89	27 384,61
Hlinka	89	629	1480000	16629,21	0,95	1,00	1,30	1,05	1,30	1,10	0,90	1,67	27 770,78
Slezské Pavlovice	103	2162	1500000	14563,11	0,95	1,00	1,30	1,10	1,30	0,95	0,90	1,51	21 990,30
Hlinka	150	2125	2700000	18000,00	0,95	1,00	1,30	1,00	1,30	0,95	0,90	1,37	24 660,00
Průměrná cena – Kč/m2													25 451,42
Podlahová –užitná plocha v m2													471,93
Porovnávací hodnota v Kč													12 011 289,82

Porovnávací hodnota nemovitých věcí na LV č. 152 a to budovy č.p. 155, včetně příslušenství a stavebních pozemků st.parc.č. 16/1, parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka, dle porovnávacího způsobu oceňovaných nemovitostí je stanovena průměrem a po zaokrouhlení činí:..... 12 011 290,-Kč

Posudek III.: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí

4.1. Závěrečné vyhodnocení :

Znalec měl za úkol zjistit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 152 – budovy č.p. 15 s příslušenstvím a stavebními pozemky st.parc.č. 16/1 a parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka k datu ocenění 26.07.2024.

Ke zjištění obvyklé ceny ve 2 posudcích, znalec provedl zjištění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění novely č. 434/2023 Sb., porovnávací způsob ocenění, stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí. Pro přehlednost uvedu závěry zjištění z jednotlivých posudků.

4.1.1) Ocenění dle cenového předpisu

Posudek č. I - ocenění dle cenového předpisu LV č. 152 – budovy č.p. 15 s příslušenstvím a stavebními pozemky v obci Hlinka celkem činí:

Cena časová činí: 11 109 450,- Kč

4.1.2) Porovnávací způsob ocenění

Posudek II - ocenění porovnávacím způsobem na LV č. 152 – budovy č.p.15 s příslušenstvím a stavebními pozemky v obci Hlinka celkem činí:

Porovnávací ocenění činí:..... 12 011 290,- Kč

4.2) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 152

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 152 – budovy č.p. 15 s příslušenstvím, venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 16/1 a parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka:

Znalec stanovuje odborným odhadem obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 152 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka, která ke dni ocenění 26.07.2024 činí ve výši:
 **12 011 000- Kč.**

Slovy: Dvanáctmilionujedenácttisíckorunčeských

4.3. Rekapitulace ocenění

V této části bude provedena rekapitulace ocenění obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 152 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka, včetně zodpovězení daného zadání, které bylo uvedeno v usnesení o ustanovení znalce ze dne 21.06.2024 a to:

1. Cena nemovitých věcí se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou.
2. Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které vážnou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě.
3. DPH z ceny nemovitých věcí dle odst.1/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
4. DPH z ceny závad dle odst.2/, pokud převod nemovitých věcí dle jeho zjištění podléhá daňové povinnosti.
5. Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným.

K bodu 1. – Cena nemovitých věcí na LV č. 152 v obci Hlinka v k.ú. Hlinka, se všemi součástmi a příslušenstvím, která reálně vystihuje prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí, v níž je promítnuta cena závad, které prodejem nezaniknou, byla stanovena dle platného cenového předpisu a dále byl proveden porovnávací způsob ocenění pro stanovení obvyklé ceny. Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 152- budovy č.p. 15 s příslušenstvím- venkovních úprav, stavebních pozemků st.parc.č. 16/1 a parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka, byla stanovena ve výši: 12 011 000,- Kč (slovy: dvanáct milionu, jedenáct tisíc korun českých), jedná se o cenu, která reálně vystihuje aktuální prodejní cenu posuzovaných nemovitých věcí v místě a čase, která je bez závad.

K bodu 2. - Cena věcných břemen, nájemních práv, pachtu, výměnku, předkupního práva a jiných závad spojených s nemovitostmi, včetně ceny/hodnoty těchto závad, které váznou na oceňovaných nemovitých věcech; tyto závady musí být ohodnoceny jednotlivě – naše nemovitá věc není zatížena věcnými břemeny, není pronajata, nevázne na ni předkupní právo ani jiné závady spojené s nemovitostí. Nemovitá věc je zatížena zástavním právem smluvním Pro Českou spořitelnu a.s. dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 25.09.2019, dále je zatížena zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu pro Finanční úřad moravskoslezského kraje dle rozhodnutí správce daně ze dne 14.05.2024. Dále bylo na nemovitou věc zahájení exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji ze dne 16.03.2024 a byla zahájena exekuce.

K bodu 3. – DPH z ceny nemovitosti dle odst.1/,pokud převod nemovitosti dle zjištění podléhá daňové povinnosti – nepodléhá daňové povinnosti DPH, na základě šetření bylo zjištěno, že oceňované nemovité věci nejsou pronajímány za účelem podnikání.

K bodu 4. – DPH z ceny závad dle odst.2/,pokud převod nemovitosti dle zjištění podléhá daňové povinnosti – nepodléhá daňové povinnosti DPH, nebyly zjištěny závady, které podléhají daňové povinnosti.

K bodu 5. – Počet bytových jednotek a skutečnost, zda a v jakém rozsahu jsou tyto obývány povinným- budova od doby kolaudace objektu na Ruční výrobu do doby šetření nebyla užívána, je v dobrém stavu po celkové rekonstrukci, dle projektové dokumentace byla přebudována na objekt služeb, ruční výroby, který obsahuje provozní prostory se zázemím.

7. ODŮVODNĚNÍ:

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí na LV č. 152 ve znaleckém posudku byly použity metody dle platného cenového předpisu a porovnávací metoda, které jsou uvedeny výše. Použité metody dostatečně vystihují stanovení obvyklé ceny, která byla předmětem ocenění.

8. ZÁVĚR:

Znalec měl stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí na LV č. 152 a to budovy č.p. 15 s příslušenstvím a stavebními pozemky st.parc.č. 16/1 a parc.č. 1560 v k.ú. Hlinka v obci Hlinka k datu ocenění 26.07.2024. Stanovená obvyklá cena je stanovena v místě a čase, jedná se o cenu, za kterou lze nemovitou věc pořídit v daném místě a čase se zohledněním jejího technického stavu.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č. j. Spr. 2968 / 98 pro základní obor ekonomika, stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavby obytné, stavby průmyslové.

Ze dne 28.3.2003 pod č.j. Spr. 1921/2003 pro základní obor ekonomika ceny a odhady movitostí, strojů a zařízení, vozidel, zemědělské a manipulační techniky.

Ze dne 15.6.2007 pro obor ekonomika odvětví ceny a odhady podniků, akcií, cenných papírů a ochranných známek.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem položky č. 058984/2024 v evidenci znaleckých posudků.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 107/2024 podle připojené likvidace.

Ve Veřovicích dne 20.08.2024

Ing. Jiří Lacina
Veřovice 388

Přílohy:

- 1 – Výpis z katastru nemovitostí LV č. 152.
- 2 – Katastrální mapa.
- 3 – Usnesení.
- 4 - Kolaudační souhlas s užíváním stavby.
- 5 – Projektová dokumentace
- 6 – Nabídkové ceny domů.
- 7 – Fotodokumentace.