

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2364-104/16 - dodatek



**o ceně obvyklé nemovitosti – pozemku p.č. 2011, součástí je stavba
rodinného domu č.p. 380, pozemků p.č. 2012/1, p.č. 2013/1**

a příslušenství

k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná, LV 58

Objednatel posudku:

Ostravská aukční síň, s.r.o.
Poděbradova 909/41
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Účel posudku:

zjištění ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb.,
č. 237/2004 Sb. a č.257/2004 Sb., podle stavu ke dni 11.10. 2016 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
tel.: 737263904

Tento dodatek obsahuje včetně titulního listu 6 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 19.1. 2017

Tímto dodatkom opravuji text následujících odstavců.

Vše ostatní (v tomto dodatku neuvedené) zůstává beze změn.

2.4. Posouzení právního stavu

Oceňovaná nemovitost – pozemek p.č. 2011, součástí je stavba rodinného domu č.p. 380, pozemky p.č. 2012/1, p.č. 2013/1 a příslušenství se nacházejí na ulici Do Kopce, v zastavěné části obce Dolní Lutyně, k.ú. Dolní Lutyně, okres Karviná. Přístup je zajištěn z pozemku p.č. 2012/2, 2010/2 (ul. Do Kopce), 2077/3 – vlastník Obec Dolní Lutyně. Dále je přístup a příjezd zajištěn přes pozemek 2010/1 – vlastník SJM Peterek Roman a Peterková Jaroslava – věcné břemeno cesty.

Nápojení na základní inženýrské sítě – voda, elektro, plyn, kanalizace je svedena do žumpy s trativodem.

Vlastníkem dle výpisu KN je:

jméno: **Jiří Foltýn**

adresa: **Okružní 920, 735 14, Orlová-Lutyně**

Věcné břemeno: - podle listiny - cesty a přístupu k domu č.p. 548 za účelem oprav – povinnost k p.č. 2012/1 – oprávnění pro p.č. 2010/1. Usnesení soudu číslo deníku 176/1926.

- věcné břemeno cesty pro pozemky p.č. 2011, 2013/1, 2012/1, povinnost pro pozemek p.č. 2010/1. Usnesení soudu číslo deníku 176/1926.

Zástavní právo: smluvní – povinnost k pozemku p.č. 2011, 2012/1, 2013/1 – oprávnění pro ČESKÁ ÚVĚROVÁ POKLADNA a.s., Tyršova 1438/38, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ:27826597.

Nájemní smlouva: není sjednána.

2.4.1. Rizika

- bez rizik

4.1. Nález

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 380 vč. příslušenství a pozemků nacházející se v zastavěné části obce, ulice Do Kopce, k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná. Nejbližší okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami, v místě je autobusová a železniční stanice. Nápojení na základní inženýrské sítě – voda, elektro, plyn, kanalizace je svedena do žumpy s trativodem.

Rodinný dům je od poslední prohlídky v červnu 2015 neobydlený, bez průběžné údržby. V objektu chybí některé předměty vhodné pro trvalé bydlení - osvětlovací tělesa, část vybavení sociálního zařízení, část vybavení kuchyně (zabudovaný kryt k myčce) apod. Zahrada je také bez pravidelné údržby.

a) Specifikace hlavních staveb:

P.č.	Č.parc.	Název
1	2011	Rodinný dům č.p. 380

Součástí nemovitosti je dále zděný sklep u domu (rozměry 3,9x3,5 m, s.v. 1,2 m), zděný zahradní sklad, žumpa, oplocení pozemku (cca 90%).

b) Pozemky

Pozemky dle výpisu z KN vyhotoveného dne 12.10. 2016 dálkovým přístupem pro k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná, LV 58.

4.3. Odhad hodnoty pozemků

Oceňované pozemky jsou svažité, nacházejí se v k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná. Inženýrské sítě – elektro, plyn, voda, kanalizace je svedena do žumpy.

Tržní hodnota pozemků je stanovena **srovnávací metodou**. Při určení hodnoty pomocí srovnávací metody se vychází ze skutečné ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí. Ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybují ve výši 218, 430, 449, 490, 495,- Kč/m² (pozemky určené pro výstavbu RD).

Vzhledem ke zjištění, že se oceňované pozemky nacházejí v zastavěné části obce, v klidné lokalitě, odhadujeme cenu zastavěné plochy, orné půdy a zahrady (tvořící s rodinným domem funkční celek) ve výši 400,- Kč/m².

P.č.	Č.parc.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
1	2011	zastavěná plocha a nádvoří/rod. dům	181	400	72 400
2	2012/1	orná půda (tvořící funkční celek s RD)	503	400	201 200
3	2013/1	zahrada	1 051	400	420 400
Celkem			1 735		694 000

Zaokrouhleno na 690 000,- Kč.

Tržní cena pozemků	690 000,- Kč
---------------------------	---------------------

Rekapitulace věcné hodnoty:

Budovy a stavby celkem:

Věcná hodnota stavby výchozí	3 760 000,- Kč
Věcná hodnota stavby stávající	1 500 000,- Kč

Pozemky:

Cena obvyklá pozemků	690 000,- Kč
-----------------------------	---------------------

Celkem:

Věcná hodnota stávající	2 190 000 Kč
--------------------------------	---------------------

4.5. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

věcná hodnota	2 190 000,- Kč
srovnávací hodnota	875 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost. při odhadu ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

V případě oceňované nemovitosti bylo při odhadu ceny obvyklé významně přihlédnuto k hodnotě srovnávací.

Oceňovaná nemovitost je řadová krajní, situována na vlastním pozemku v k.ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná. Výhodou nemovitosti je klidná obytná lokalita v zastavěné části obce, dispoziční řešení a velikost pozemku. Nevýhodou je průměrný technický stav RD.

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

Obvyklá cena nemovitosti (tržní hodnota) – pozemku p.č. 2011 součástí je stavba rodinného domu č.p. 380, pozemků p.č. 2012/1 a p.č. 2013/1 a příslušenství, k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná, LV 58, je odhadnuta ke dni 11.10. 2016. **Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu** (technický stav nemovitosti, její velikost, poloha, umístění, apod.), **odhaduji cenu obvyklou ve výši 875 tis. Kč.**

Cena obvyklá stávající – tržní hodnota	875 000,- Kč
---	---------------------

V. REKAPITULACE

Nemovitost: Pozemek p.č. 2011, součástí je stavba rodinného domu č.p. 380, pozemky p.č. 2012/1, p.č. 2013/1 a příslušenství, k.ú a obec Dolní Lutyně, okres Karviná

Vlastník: Jiří Foltýn
Adresa: Okružní 920, 735 14, Orlová-Lutyně
List vlastnictví: 58

1. Věcná hodnota nemovitostí – hlavních staveb (tech. cena)	celkem	1 500 000,- Kč
2. Reprodukční cena (nová hodnota) cena pouze hlavních staveb bez odpočtu opotřebení (cena pro účely pojištění)	celkem	3 760 000,- Kč
Opotřebení hlavních staveb (%)		57 %
3. Srovnávací hodnota nemovitosti	celkem	875 000,- Kč
4. Odhad obvyklé ceny pozemku 400,- Kč/m ²	celkem	690 000,- Kč
5. Mimořádná rizika		bez rizik

Závěr znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitostí odhaduji obvyklou cenu nemovitostí následovně:

obvyklá cena – k datu ocenění **875 000,- Kč**
(slovy: osm set sedmdesát pět tisíc korun českých)

Ve Vsetíně dne 19.1. 2017

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01, Vsetín

VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2364-104/16 znaleckého deníku.