ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13861-1083/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Zrůstek a partneři v.o.s. Insolvenční správce dlužníka Tomáše Sztwioroka, nar. 5. 7. 1995, Arbesovo nám. 257/7, 150 00 Praha 5 Orlí 542/27 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSOS 40 INS 936 / 2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Petrovice u Karviné č.p. 112, okres Karviná
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	27.03.2021
Zpracováno ke dni:	27.03.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 24 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení:	V Praze, dne 26.05.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu ve výši 7/72 rodinného domu č.p. 112 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 193 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 661 m^2, součástí je rodinný dům č.p. 112), 194 (druh pozemku zahrada, výměra 625 m^2, zem. půdní fond), 195 (druh pozemku orná půda, výměra 1441 m^2, zem. půdní fond), 196 (druh pozemku trvalý travní porost, výměra 180 m^2, zem. půdní fond) v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Dolní Marklovice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil základní informace a předložil výpis z katastru nemovitostí.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, fotodokumentace ze dne 27.03.2021.

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.112, obec Petrovice u Karviné
Adresa předmětu ocenění:	Petrovice u Karviné č.p. 112, okres Karviná
Kraj:	Moravskoslezský kraj
Okres:	Karviná
Obec:	Petrovice u Karviné
Katastrální území:	Dolní Marklovice
Počet obyvatel:	5 384

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **416,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **232,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 27.03.2021. V den prohlídky proběhla celková prohlídka předmětu ocenění. Prohlídka proběhla za přítomnosti pana Benáka Viliama.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Benák Viliam, Dolní Marklovice 112, 73572 Petrovice u Karviné 1/8

Hudecová Barbora, č. p. 224, Dechtice, Slovensko 7/72

Sztwiorok Milan, Tyršova 2277/35, Mizerov, 73401 Karviná 7/24

Sztwiorok Radek, Okružní 1732/16, 73701 Český Těšín 7/24

Sztwiorok Tomáš, Velké Kempy 263/1, Louky, 73301 Karviná 7/72

Sztwioroková Lenka Mgr. Čapkova 1578/9, Nové Město, 73506 Karviná 7/72

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 112 vč. příslušenství a pozemku parc. č. 193 (druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, výměra 661 m^2, součástí je rodinný dům č.p. 112), 194 (druh pozemku zahrada, výměra 625 m^2, zem. půdní fond), 195 (druh pozemku orná půda, výměra 1441 m^2, zem. půdní fond), 196 (druh pozemku trvalý travní porost, výměra 180 m^2, zem. půdní fond) v obci Petrovice u Karviné, okres Karviná, katastrální území Dolní Marklovice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má jedno nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, v části je půda a v části je vybudováno obytné podkroví. Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven v roce 1940. V roce 1970 byla postavena přístavba, která zahrnuje chodbu, WC, koupelnu a komoru. V roce 2006 proběhla rekonstrukce střešní krytiny (výměna střešní krytiny za kanadský šindel a zároveň rekonstrukce dřevěného krovu), dále v roce 2011 výměna oken za plastová, zateplení pláště (polystyren 15 cm), dále v roce 2018 ohřev vody - modernizace (bojler).

Základy jsou tvořeny betonem bez izolace, objekt je cihlové konstrukce, stěny mají tloušťku 45 cm a stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové. Má sedlovou střechu, střešní krytinu tvoří kanadský šindel a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště je z polystyrenu.

Dispozičně je dům 4+1. V domě se nachází v 1.NP předsíň o výměře 6,33 m^2, chodba o výměře 8,17 m^2, pokoj o výměře 15,57 m^2, chodba o výměře 4,29 m^2, chodba o výměře 4,71 m^2, WC o výměře 1,34 m^2, koupelna o výměře 6,65 m^2, komora o výměře 4,00 m^2, kuchyně o výměře 11,35 m^2, obývací pokoj o výměře 19,12 m^2, ložnice o výměře 19,05 m^2, v podkroví předsíň o výměře 9,52 m^2, místnost o výměře 9,86 m^2, komora o výměře 5,38 m^2, komora o výměře 4,46 m^2, půda o výměře 65,00 m^2 a v 1.PP sklep o výměře

35,79 m^2. Podlahová plocha činí 129,79 m^2. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 230,58 m^2.

Vnitřní omítky jsou vápenné a z části dřevěné obložení. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, příslušenství oken chybí. Orientace obytných prostor je na sever a jih. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. V domě jsou dřevěné plné interiérové dveře, zárubně dveří jsou dřevěné a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů a plynový sporák na plynovou bombu. V domě je použita tato osvětlovací technika, a to lustry, zářivková a nástěnná svítidla.

V obytných místnostech je podlaha řešena vlýskami, koberci, prkennou podlahou, v kuchyni je položen koberec, v koupelně je podlaha řešena keramickou dlažbou, koberci, linem a v chodbě je podlaha řešena keramickou dlažbou a koberci. V ostatních místnostech je podlaha řešena cementovým potěrem a linem.

Mezi další vybavení domu patří vestavěné skříně.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpady jsou svedeny do jímky a zemní plyn není zaveden. Vytápění v domě je lokální pomocí kamen a topná tělesa jsou závěsné radiátory. V domě je pro ohřev vody instalován bojler.

Stěny objektu jsou poškozené z důvodu vlhkosti a plísní, dřevěný krov známky vlhkosti, okna jsou bez vad, podlahy jsou poškozeny v 1.PP, vybavení v domě je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Rodinný dům je ve špatném stavu.

Na pozemku se nachází okrasné a ovocné dřeviny, pozemek je oplocen pletivem do ocelových sloupků. Samotný pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby, a to stodola (z roku 1940, cihlové konstrukce, dřevěná dvoukřídlá vrata, střešní krytina - eternit, seník, vady - poškozená dřevěná střecha, výměra 12,90 m^2), kůlna na nářadí (dřevěné konstrukce, elektrické rozvody, tl. zdi 15 cm, vady - poškozená střecha, vlhké stěny, ve špatném technickém stavu, výměra 24,28 m^2), sklad na nářadí (z roku 1980, dřevěné konstrukce, elektrické rozvody - ne, tl. stěny 5 cm, dvoukřídlé dřevěné dveře, výměra 7,5 m^2), dřevěný altán (z roku 2011, betonové základy, střešní krytina kanadský šindel, výměra 10,64 m^2), kurník (cihlové konstrukce, betonové základy, elektrické rozvody - nefungují, tl. stěny 25 cm, výměra 16,64 m^2).

Dům je postaven na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v bezprostřední blízkosti objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Vady:

- předsíň, chodba - v neudržovaném stavu
- v roce 1970 byla postavena přístavba, která zahrnuje chodbu, WC a koupelnu, komora - tato část má vlhké, popraskané zdi s plísní
- ložnice - podlaha je poškozená
- dřevěný krov - suché a vlhké mapy
- 1.PP - prosakuje zde spodní voda, v jedné místnosti až 10 cm

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti:

Věcné břemeno chůze a jízdy

- oprávnění pro: Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196
- povinnost k: Parcela: 169/1, Parcela: 173
- Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku - 81/1930
- Z-8870/2008-803

Věcné břemeno chůze a jízdy

- oprávnění pro: Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196
- povinnost k: Parcela: 162
- Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku - 1416/1894
- Z-12266/2008-803

Věcné břemeno chůze a jízdy (k části pozemku dle GP 711-4/2011)

- oprávnění pro: Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196
- povinnost k: Parcela: 181
- Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2011
- V-1344/2011-803

Věcná práva zatěžující nemovitosti:

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sztwiorok Tomáš
- Zahájení exekuce - Sztwiorok Tomáš

Tabulkový popis

Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	1940, přístavba 1970
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	

Konstrukce	Rozsah	Rok
ohřev vody	modernizace	2018
střešní krytina	celková	2006
okna	celková	2011
zateplení pláště	celková	2011

	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	pravděpodobně dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	45 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	kanadský šindel
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	vápenné, z části dřevěné obložení
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	sever, jih
	Vybavení koupelny	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	dřevěné plné
	Osvětlovací technika	lustry, zářivková svítidla, nástěnná svítidla
	Kuchyňská linka	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák, plynový sporák na plynovou bombu
	Dispozice RD	4+1
	Popis místností a rozměry v m2	

1.NP Ostatní prostory	Předsíň	6,33 m^2
Ostatní prostory	Chodba	8,17 m^2
Pokoj	Pokoj	15,57 m^2
Ostatní prostory	Chodba	4,29 m^2
Ostatní prostory	Chodba	4,71 m^2

<table>
<tr><td></td><td></td><td>
<table>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>WC</td><td>1,34 m^2</td></tr>
<tr><td>Koupelna, WC</td><td>Koupelna</td><td>6,65 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>4,00 m^2</td></tr>
<tr><td>Kuchyně</td><td>Kuchyně</td><td>11,35 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Obývací pokoj</td><td>19,12 m^2</td></tr>
<tr><td>Pokoj</td><td>Ložnice</td><td>19,05 m^2</td></tr>
<tr><td>Podkroví
Ostatní prostory</td><td>Předsíň</td><td>9,52 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Místnost</td><td>9,86 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>5,38 m^2</td></tr>
<tr><td>Ostatní prostory</td><td>Komora</td><td>4,46 m^2</td></tr>
</table>
Podlahová plocha 129,79 m^2
<table>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Půda</td><td>65,00 m^2</td></tr>
<tr><td>Příslušenství</td><td>Sklep</td><td>35,79 m^2</td></tr>
</table>
Podlahová plocha vč. příslušenství 230,58 m^2
</td></tr>
<tr><td></td><td>Elektřina</td><td>230V</td></tr>
<tr><td></td><td>Vodovod</td><td>vodovod</td></tr>
<tr><td></td><td>Svod splašek</td><td>jímka</td></tr>
<tr><td></td><td>Plynovod</td><td>ne</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení vytápění v domě</td><td>kamna</td></tr>
<tr><td></td><td>Topná tělesa</td><td>závěsné radiátory</td></tr>
<tr><td></td><td>Řešení ohřevu vody</td><td>bojler</td></tr>
<tr><td></td><td>Podlahy v domě</td><td>místnosti: vlýsky, koberce, prkenná podlaha
kuchyně: koberce
koupelna, WC: keramická dlažba, koberce, lino
chodba: keramická dlažba, koberce
ostatní: cementový potěr, lino</td></tr>
<tr><td></td><td>Popis stavu rodinného domu</td><td>špatný</td></tr>
<tr><td></td><td>Vady rodinného domu</td><td>dřevěný krov: poškozený prvek
vybavení: zastaralý prvek
podlahy: poškozený prvek
okna: bez vad
zdivo: poškozený prvek
rozvody: zastaralý prvek</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Popis pozemku</td><td>Trvalé porosty</td><td>okrasné dřeviny, ovocné dřeviny</td></tr>
<tr><td>Venkovní stavby</td><td>stodola (z roku 1940, cihlové konstrukce, dřevěná dvoukřídlá vrata, střešní krytina - eternit, seník, vady - poškozená dřevěná střecha, výměra 12,90 m^2), kůlna na nářadí (dřevěné konstrukce, elektrické rozvody, tl. zdi 15 cm, vady - poškozená střecha, vlhké stěny , ve špatném technickém stavu, výměra 24,28 m^2), sklad na nářadí (z roku 1980, dřevěné konstrukce, elektrické rozvody - ne, tl. stěny 5 cm, dvoukřídlé dřevěné dveře, výměra 7,5 m^2), dřevěný altán (z roku 2011, betonové základy, střešní krytina kanadský šindel, výměra 10,64 m^2), kurník (cihlové konstrukce, betonové základy, elektrické</td></tr>
</table>

		rozvody - nefungují, tl. stěny 25 cm, výměra 16,64 m^2)
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup přes soukromý pozemek cizího subjektu - zřízeno věcné břemeno ve prospěch majitele oceňovaného objektu
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	***Vady:*** • předsíň, chodba - v neudržovaném stavu • v roce 1970 byla postavena přístavba, která zahrnuje chodbu, WC a koupelnu, komora - tato část má vlhké, popraskané zdi s plísní • ložnice - podlaha je poškozená • dřevěný krov - suché a vlhké mapy • 1.PP - prosakuje zde spodní voda, v jedné místnosti až 10 cm ***Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti:*** **Věcné břemeno chůze a jízdy** • oprávnění pro: Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196 • povinnost k: Parcela: 169/1, Parcela: 173 • Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku - 81/1930 • Z-8870/2008-803 **Věcné břemeno chůze a jízdy** • oprávnění pro: Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196 • povinnost k: Parcela: 162 • Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku - 1416/1894 • Z-12266/2008-803 **Věcné břemeno chůze a jízdy (k části pozemku dle GP 711-4/2011)** • oprávnění pro: Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196 • povinnost k: Parcela: 181	

	• Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2011 • V-1344/2011-803 ***<u>Věcná práva zatěžující nemovitosti:</u>*** • Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sztwiorok Tomáš • Zahájení exekuce - Sztwiorok Tomáš

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 27.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsaný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
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	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	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-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: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}970}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}951}$

1. Rodinný dům č.p. 112

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	81 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 587,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	35,79 m^2
1.NP:	=	127,00 m^2
Podkroví, půda:	=	100,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	35,79 m^2	1,75 m
1.NP:	127,00 m^2	2,83 m
Podkroví, půda:	100,00 m^2	3,43 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(35,79)*(1,75)	=	62,63 m^3
1.NP:	(127)*(2,83)	=	359,41 m^3
Podkroví, půda:	(100)*((3,43 - 0,40)/2 + 0,40)	=	191,50 m^3
Přístřešek:	(3,67)*(6,14)	=	22,53 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**636,07 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	127,00 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	262,79 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,07

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
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 tvárnicové 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: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
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: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 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 81 let:

s = 1 - 0,005 * 81 = **0,595**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}421}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,980**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,970**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 587,- Kč/m^3 * 0,421 = 668,13 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 636,07 m^3 * 668,13 Kč/m^3 * 0,980 * 0,970= 403 983,56 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**403 983,56 Kč**
Rodinný dům č.p. 112 - výchozí cena pro výpočetvlastnického podílu	=	**403 983,56 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	7 / 72
Rodinný dům č.p. 112 - zjištěná cena	**=**	**39 276,18 Kč**

2. Altán zahradní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	23. Altán zahradní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	
Výměra:	10,64 m^2 zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m^2]	=	3 250,-
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena [Kč/m^2]	=	**7 528,95**
Plná cena: 10,64 m^2 * 7 528,95 Kč/m^2	=	**80 108,03 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 40 = 25,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 25,0 % / 100)	*	0,750
Nákladová cena stavby CS_N	=	**60 081,02 Kč**
Koeficient pp	*	0,951
Cena stavby CS	=	**57 137,05 Kč**
Altán zahradní - výchozí cena pro výpočetvlastnického podílu	=	**57 137,05 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	7 / 72
Altán zahradní - zjištěná cena	=	**5 554,99 Kč**

3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	12,90	4,64 m
	12,90 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(12,90)*((6,135 - 3,135)/2+3,135) =	59,79
Obestavěný prostor - celkem:			**59,79 m^3**

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 základy	P	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	eternitové šablony	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů	omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	jednoduchá	P	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,78
Koeficient vybavení K_4:					**0,8978**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m^3]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8978
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]		**=**	**2 307,91**
Plná cena:	59,79 m^3 * 2 307,91 Kč/m^3	**=**	**137 989,94 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 81 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 81 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**20 698,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,951
Cena stavby CS	**=**	**19 684,26 Kč**
Stodola - výchozí cena pro výpočetvlastnického podílu	=	**19 684,26 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	7 / 72
Stodola - zjištěná cena	**=**	**1 913,75 Kč**

4. Kůlna na nářadí

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.NP	24,28	3,44 m
	24,28 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1.NP	(24,28)*((4,055-2,830)/2+2,830) =	83,58
Obestavěný prostor - celkem:			**83,58 m^3**

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 základy	P	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	asfaltové svařované pásy	S	100
6. Klempířské práce	plechové	S	100
7. Úprava povrchů		C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	P	100
10. Okna	jednoduchá	S	100
11. Podlahy	dřevěná	S	100
12. Elektroinstalace	ano	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,00	100	0,46	3,68
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,80	100	0,46	1,75
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					87,33
Koeficient vybavení K_4:					**0,8733**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m^3]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,8733
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2850
Základní cena upravená [Kč/m^3]	**=**	**1 894,72**
Plná cena: 83,58 m^3 * 1 894,72 Kč/m^3	**=**	**158 360,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 81 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 81 / 81 = 100,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	**=**	**23 754,11 Kč**
Koeficient pp	*	0,951
Cena stavby CS	**=**	**22 590,16 Kč**
Kůlna na nářadí - výchozí cena pro výpočetvlastnického podílu	=	**22 590,16 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	7 / 72
Kůlna na nářadí - zjištěná cena	**=**	**2 196,27 Kč**

5. Pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 2 907,00 m^2

$R = (200 + 0{,}8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0{,}8 * 2\,907{,}00) / 2\,907{,}00 =$ **0,869**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 0{,}980}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}970}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index omezujících vlivů $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I $= I_T * I_O * I_P = 0{,}980 * 1{,}000 * 0{,}970 =$ **0,951**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	232,-	0,951		220,63

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	193	661	220,63	
Redukční koeficient R = 0,869				191,73	126 733,53
§ 4 odst. 1	zahrada	194	625	220,63	
Redukční koeficient R = 0,869				191,73	119 831,25
§ 4 odst. 1	orná půda	195	1 441	220,63	
Redukční koeficient R = 0,869				191,73	276 282,93
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	196	180	220,63	
Redukční koeficient R = 0,869				191,73	34 511,40
Stavební pozemky - celkem			2 907		**557 359,11**
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**557 359,11 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	7 / 72
Pozemky - zjištěná cena celkem				**=**	**54 187,69 Kč**

6. Trvalé porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36.

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]		Cena [Kč]
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 194						
20	1 Ks	2 033,-	- 25 %	1 524,75		1 524,75
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 194						
30	1 Ks	1 402,-	- 30 %	981,40		981,40
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 195						
40	1 Ks	771,-	- 35 %	501,15		501,15
hrušeň - polokmen (hrušeň) na pozemku p.č.: 195						
10	3 Ks	2 117,-	- 20 %	1 693,60		5 080,80
slíva (slíva) na pozemku p.č.: 195						
10	5 Ks	1 031,-	- 20 %	824,80		4 124,-
jabloň - polokmen (jabloň) na pozemku p.č.: 195						
40	1 Ks	771,-	- 35 %	501,15		501,15
ořešák vlašský (ořešák) na pozemku p.č.: 194						
15	1 Ks	2 473,-	- 25 %	1 854,75		1 854,75
ořešák vlašský (ořešák) na pozemku p.č.: 194						
40	2 Ks	2 456,-	- 35 %	1 596,40		3 192,80
Součet:					=	17 760,80 Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	17 760,80 Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří Upr. cena [Kč / jedn.]	Počet / Výměra Cena [Kč]
líska obecná na pozemku p.č.: 193			20 roků	12,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 330,-	- 30 %	931,-	11 172,-
šeřík obecný na pozemku p.č.: 193			20 roků	6,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené III	2 880,-	- 30 %	2 016,-	12 096,-
líska obecná na pozemku p.č.: 194			30 roků	2,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené II	1 930,-	- 35 %	1 254,50	2 509,-
zlatice prostřední na pozemku p.č.: 193			30 roků	1,00 ks
Listnaté keře opadavé a stálezelené I	1 660,-	- 30 %	1 162,-	1 162,-
zerav západní na pozemku p.č.: 193			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 35 %	10 296,-	10 296,-
Součet:				37 235,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K_5 (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	25 133,62 Kč
Trvalé porosty - celkem:				**42 894,43 Kč**
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočetvlastnického podílu			=	**42 894,43 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	7 / 72
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem			**=**	**4 170,29 Kč**

Rekapitulace dle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 112	39 276,- Kč
2. Altán zahradní	5 555,- Kč
3. Stodola	1 914,- Kč
4. Kůlna na nářadí	2 196,- Kč
5. Pozemky	54 188,- Kč
6. Trvalé porosty	4 170,- Kč

Výsledná cena - celkem: 107 299,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 107 300,- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům č. 112, obec Petrovice u Karviné

Rodinný dům Dolní Marklovice č.p. 112 obec Petrovice u Karviné					
č.	**K1 - poloha**	**K2 - velikost**	**K3 - stav**	**K4 - pozemek**	**K5 - další vlastnosti**
Oceňovaný objekt	Petrovice u Karviné, okres Karviná	129.79 m^2, 4+1, podsklepený: částečné	Špatný	2907 m^2	stodola, kůlna, sklad, dřevěný altán, kurník, trv. porosty, přístup přes soukr. pozemek - zřízeno VB
1	Krátká, Orlová, okres Karviná	110 m^2, Přízemní	Dobrý	2689 m^2	2x venkovní stavba, trvalé porosty, přístup po zpevněné obecní cestě
2	Dolní Marklovice, Petrovice u Karviné, okres Karviná	190 m^2, Přízemní	Velmi dobrý	971 m^2	dřevěná terasa, garáž, sklad, trvalé porosty, přístup po zpevněné obecní cestě
3	Nové Město, Karviná, okres Karviná	140 m^2, Patrový	Před rekonstrukcí	978 m^2	venkovní stavby, trvalé porosty, přístup po zpevněné obecní cestě

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m² užitné plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	19.090,91 Kč	Nepoužit	19.090,91 Kč	1.02	1.02	1.15	0.98	0.97	1.00	1.1374	16.784,69 Kč
2	15.789,47 Kč	Nepoužit	15.789,47 Kč	1.00	0.94	1.30	0.81	0.99	1.08	1.0583	14.919,65 Kč
3	16.571,43 Kč	Nepoužit	16.571,43 Kč	1.03	0.99	1.10	0.81	0.99	1.03	0.9265	17.886,05 Kč

Celkem průměr	16.530,13 Kč
Minimum	14.919,65 Kč
Maximum	17.886,05 Kč
Směrodatná odchylka - s	1.499,49 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	15.030,64 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	18.029,62 Kč

K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Oceňovaná nemovitost (zateplený, nová střešní krytina, plastová okna, 1x koupelna, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů s plynovým sporákem na plynovou nádobu, vestavěná skříň, bojler, kamna, jímka, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav).

Komentář k nemovitosti č. 1:

K6 srovnávaná nemovitost (zateplený, nová střešní krytina, plastová okna, vytápění na tuhá paliva, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav).

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost podlahové plochy, stav a lokalita. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2:

K6 srovnávaná nemovitost (nová střešní krytina, dřevěná okna, podlahové vytápění, čistička odpadních vod, 2x koupelna - sprchový kout, rohová vana, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, vestavěná skříň, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav).

Srovnávaný vzorek má relativně lepší vlastnosti – velikost podlahové plochy, stav a vybavení. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3:

K6 srovnávaná nemovitost (1x koupelna, krb, veřejná kanalizace, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav).

Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti –velikost podlahové plochy a pozemku. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

16.530,13 Kč/m^2

*

129,79 m^2

= 2.145.446 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

2.145.000,-- Kč

Vlastnický podíl činí 7/72, jehož úpravou je hodnota nemovitosti:

208.542,-- Kč

Cena po zaokrouhlení:

209.000 ,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

107.300,-- Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

96.570,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

209.000,-- Kč

Srážka 10% za ocenění minoritního podílu

188.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny id. spoluvlastnického podílu ve výši 7/72 nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

188.000 Kč

Slovy: Jednostoosmdesátosmtisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Iveta Dofková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.05.2021

…… …… ……

Ing. Iveta Dofková Martin Málek Ing. Zdeněk Mazáček

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13861-1083/2021 znaleckého deníku.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

H. Seznam příloh

Výpis z katastru nemovitostí, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, srovnávané nemovitosti.

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2021 13:35:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 40 INS 936 / 2021 pro Zrůstek a partneři v.o.s.

Okres: CZ0803 Karviná — Obec: 599077 Petrovice u Karviné

Kat.území: 720321 Dolní Marklovice — List vlastnictví: 518

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Benák Viliam, Dolní Marklovice 112, 73572 Petrovice u Karviné	540107/2050	1/8
Hudecová Barbora, č.p. 224, Dechtice, Slovensko	065414/3721	7/72
Sztwiorok Milan, Tyršova 2277/35, Mizerov, 73401 Karviná	720830/5071	7/24
Sztwiorok Radek, Okružní 1732/16, 73701 Český Těšín	750111/5105	7/24
Sztwiorok Tomáš, Velké Kempy 263/1, Louky, 73301 Karviná	950705/5525	7/72
Sztwioroková Lenka Mgr., Čapkova 1578/9, Nové Město, 73506 Karviná	925910/5570	7/72

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
193	661	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Dolní Marklovice, č.p. 112, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 193				
194	625	zahrada		zemědělský půdní fond
195	1441	orná půda		zemědělský půdní fond
196	180	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196
  Povinnost k
  Parcela: 169/1, Parcela: 173
  Listina Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku - 81/1930. Z-8870/2008-803
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  Oprávnění pro
  Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196
  Povinnost k
  Parcela: 162
  Listina Pozemková kniha Usnesení soudu číslo deníku - 1416/1894. Z-12266/2008-803
  Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- **Věcné břemeno chůze a jízdy**
  (k části pozemku dle GP 711-4/2011)
  Oprávnění pro
  Parcela: 193, Parcela: 194, Parcela: 195, Parcela: 196

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2021 13:35:03*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.území: **720321 Dolní Marklovice** List vlastnictví: **518**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: 181

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.03.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.04.2011.**
V-1344/2011-803

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Slavíček, Pražská 83, 440 01 Louny
Povinnost k
Sztwiorok Tomáš, Velké Kempy 263/1, Louky, 73301
Karviná, RČ/IČO: 950705/5525

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Louny, 208 EX-3259/2020 -27 ze dne 15.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2020 06:12:55. Zápis proveden dne 17.12.2020; uloženo na prac. Louny**
Z-3842/2020-507

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Sztwiorok Tomáš, Velké Kempy 263/1, Louky, 73301
Karviná, RČ/IČO: 950705/5525

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 17149/20-15 k 47 EXE 2145/2020-8 ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2020 13:33:43. Zápis proveden dne 17.12.2020; uloženo na prac. Praha**
Z-42715/2020-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu o dědictví 36 D 433/2012-59 ze dne 17.12.2012. Právní moc ke dni 19.01.2013.**
Z-1371/2013-803

Pro:	**Sztwiorok Milan, Tyršova 2277/35, Mizerov, 73401 Karviná**	*RČ/IČO:* **720830/5071**
	Sztwiorok Radek, Okružní 1732/16, 73701 Český Těšín	**750111/5105**
	Sztwiorok Tomáš, Velké Kempy 263/1, Louky, 73301 Karviná	**950705/5525**
	Sztwioroková Lenka Mgr., Čapkova 1578/9, Nové Město, 73506 Karviná	**925910/5570**
	Hudecová Barbora, č.p. 224, Dechtice, Slovensko	**065414/3721**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.02.2021 13:35:03*

Okres: **CZ0803 Karviná** Obec: **599077 Petrovice u Karviné**

Kat.území: **720321 Dolní Marklovice** List vlastnictví: **518**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 36 D 1115/2019-36 ze dne 09.09.2020. Právní moc ke dni 17.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2020 12:41:47. Zápis proveden dne 03.11.2020.

V-6194/2020-803

Pro:	**Sztwiorok Radek, Okružní 1732/16, 73701 Český Těšín**	*RČ/IČO:* **750111/5105**
	Sztwioroková Lenka Mgr., Čapkova 1578/9, Nové Město, 73506 Karviná	**925910/5570**
	Hudecová Barbora, č.p. 224, Dechtice, Slovensko	**065414/3721**
	Sztwiorok Tomáš, Velké Kempy 263/1, Louky, 73301 Karviná	**950705/5525**
	Sztwiorok Milan, Tyršova 2277/35, Mizerov, 73401 Karviná	**720830/5071**
	Benák Viliam, Dolní Marklovice 112, 73572 Petrovice u Karviné	**540107/2050**

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
194	**64300**	**625**
195	**64300**	**1016**
	64310	**425**
196	**64300**	**134**
	64310	**46**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

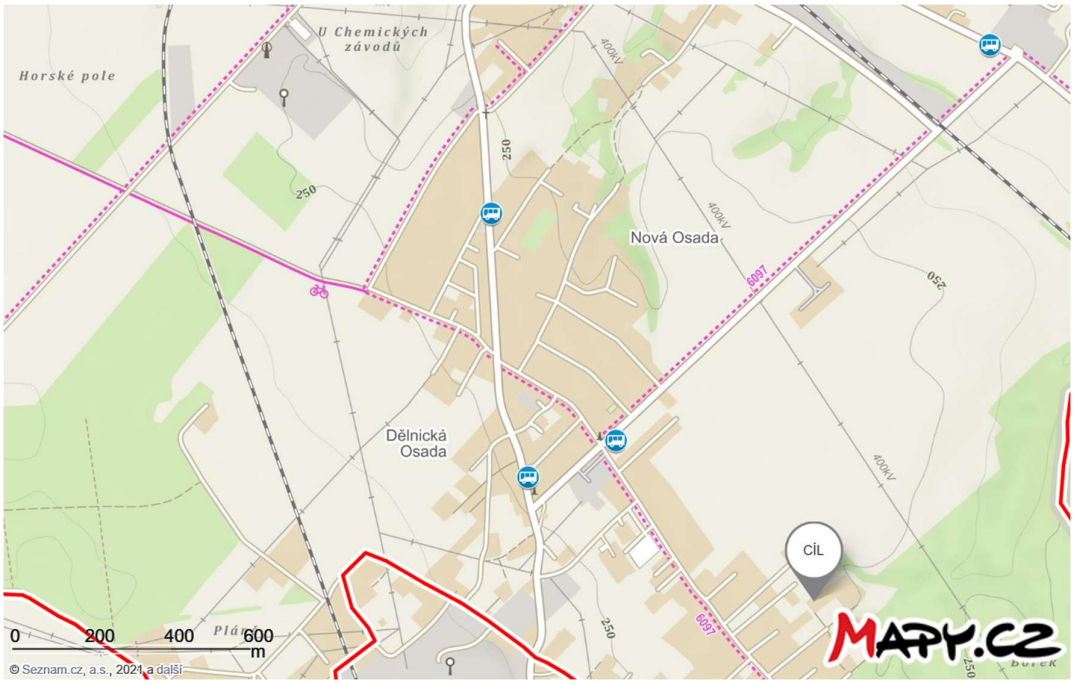
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: ***Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.***

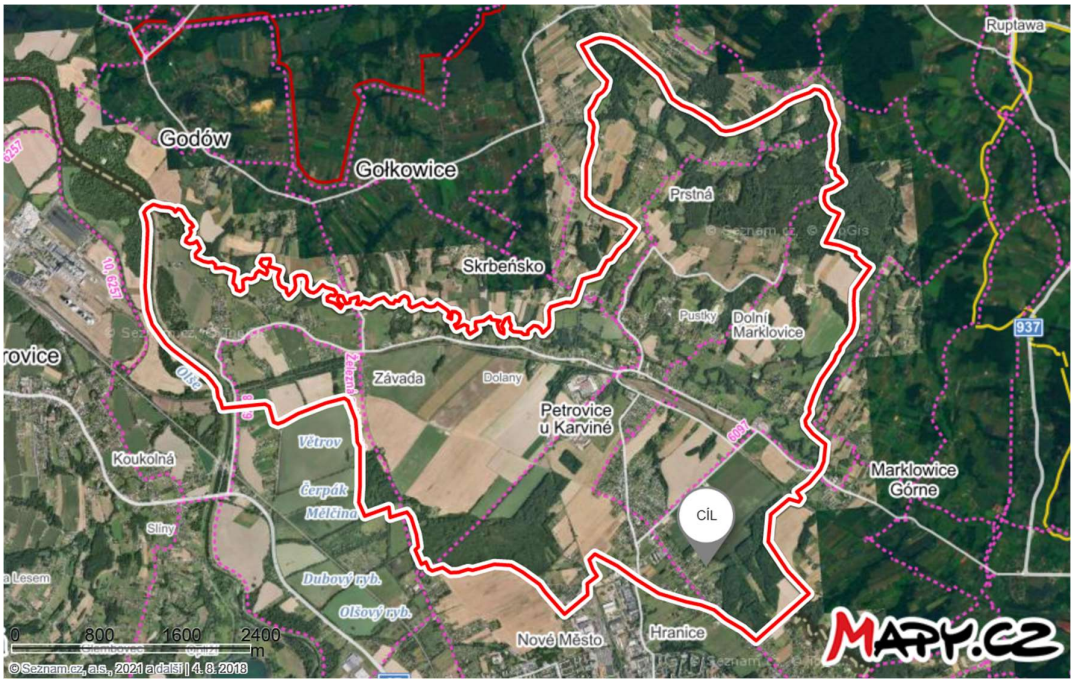
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 09.02.2021 13:57:55*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Mapy – oceňovaná nemovitost





Pořízená fotodokumentace

Předsíň

Předsíň

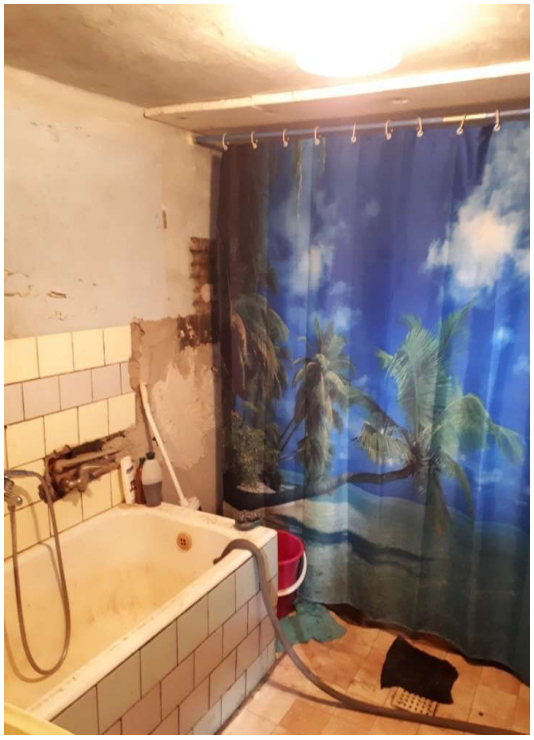
Chodba

Chodba - přístavba z roku 1970

Chodba

Chodba

WC


Koupelna

Koupelna

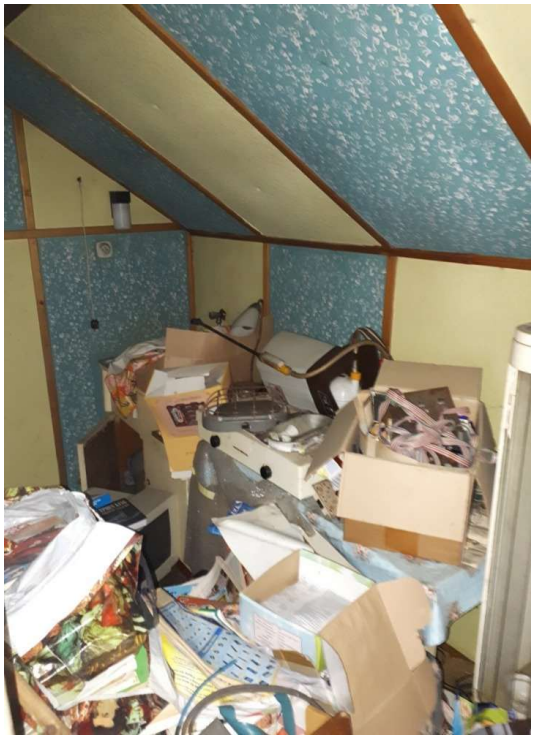
Komora

Kuchyně

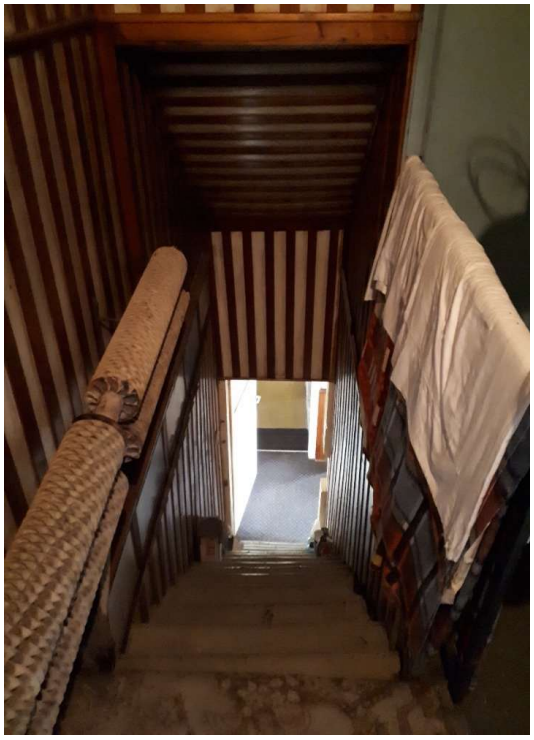
Obývací pokoj

Ložnice

Podkrovní pokoj



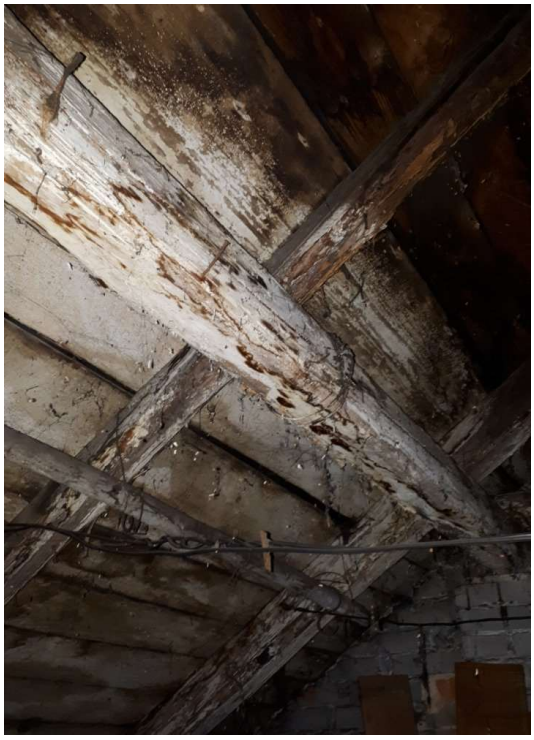
Podkroví - komora



Schodiště z podkroví do 1.NP

Půda

Půda



Půda

1.PP

1.PP

1.PP

1.PP

1.PP

Stodola

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

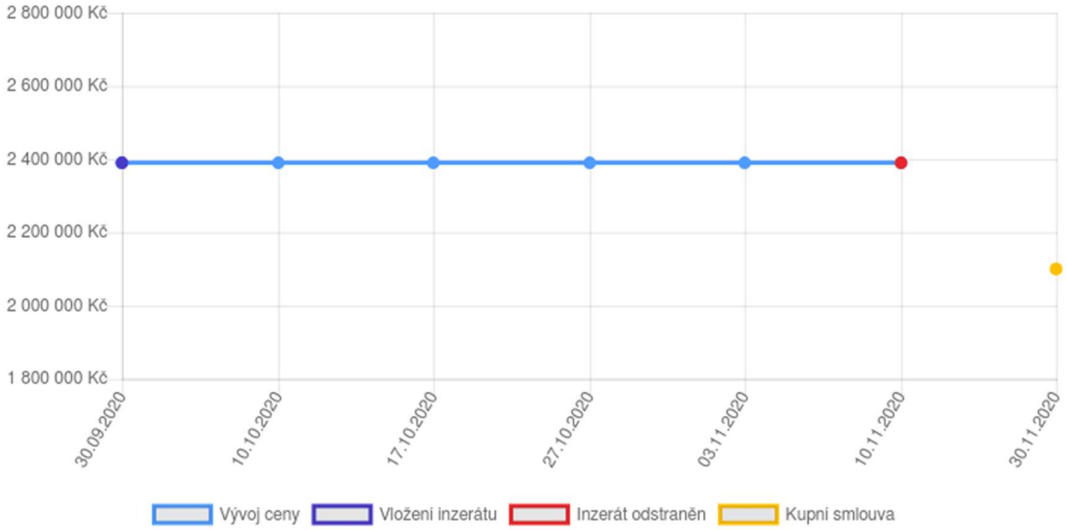
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 110 m^2, Krátká č.p. 1084, Orlová, okres Karviná

Celková cena: 2.100.000 Kč

Adresa: Krátká, Orlová, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Adresa	Krátká, Orlová, okres Karviná	**Počet nadzemních podlaží**	1
Cena dle kupní smlouvy	2 100 000 Kč	**Stav objektu**	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2020	**Zastavěná plocha (m2)**	310
Číslo řízení	V-7221/2020-803	**Plocha podlahová**	110
		Plocha přidruženého pozemku	2689
Konstrukce budovy	Cihlová	**Umístění objektu**	Centrum obce
Typ domu	Přízemní		

Slovní popis

Nabízíme ke koupi RD 3+1, 110 m^2 s pozemkem o výměře 2689 m^2, Orlová, ul. Krátká. Je možno oddělit dvě stavební parcely řádově každá o výměře cca 800 m^2. Vytápění tuhá paliva, dům je zateplen, má plastová okna a novou střešní krytinu.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení

Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

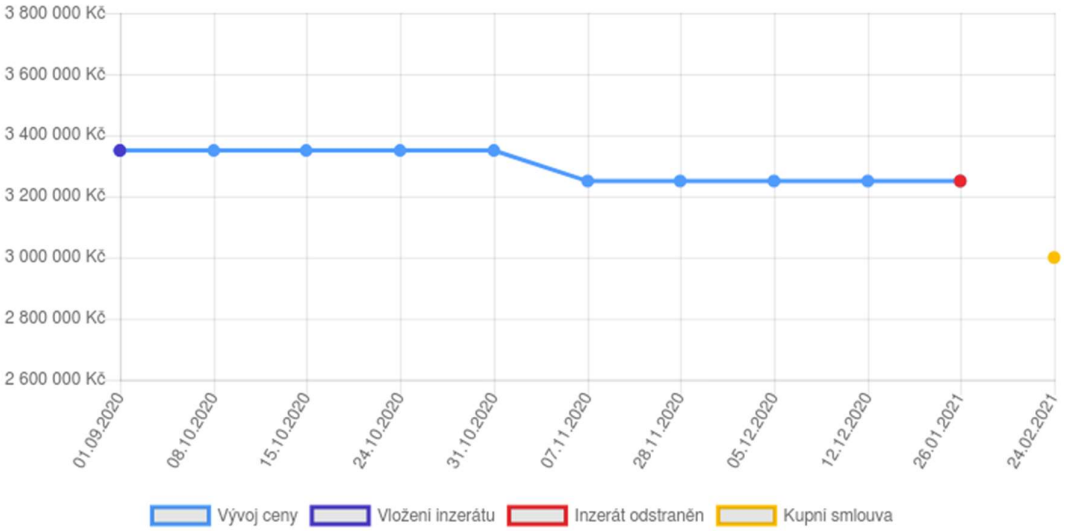
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 190 m^2, Dolní Marklovice, Petrovice u Karviné, okres Karviná

Celková cena: 3.000.000 Kč

Adresa: Dolní Marklovice, Petrovice u Karviné, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

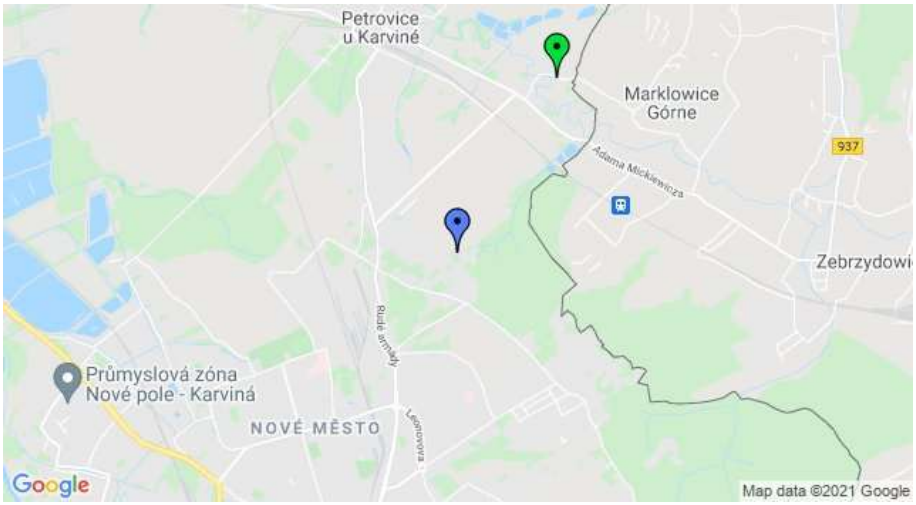
Adresa	Dolní Marklovice, Petrovice u Karviné, okres Karviná	**Zastavěná plocha (m^2)**	133
Cena dle kupní smlouvy	3 000 000 Kč	**Plocha podlahová**	190
Kupní smlouva podepsaná dne	24.02.2021	**Plocha přidruženého pozemku**	971
Číslo řízení	V-1996/2021-803	**Elektřina**	230V
		Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	**Plyn**	Plynovod
Typ domu	Přízemní	**Umístění objektu**	Okraj obce
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji rodinný dům v Dolních Marklovicích. Stavba je zděná, přízemní se sedlovou střechou a obytným podkrovím, částečně podsklepena. Dům byl postaven na místě původního domu v r. 2006. V přízemní části se nachází chodba, kuchyň, prostorná koupelna, pokoj, pracovna a vstup do sklepa. V podkroví je chodba, tři pokoje a koupelna s wc. Ve sklepních prostorách je napojení na přípojky pitné vody a plynu, plynový kotel a zásobníkový ohřívač na teplou vodu. Zdivo porotherm, okna dřevěná EURO, střecha je krytá betonovými taškami, vytápění podlahové, odpady svedeny do čističky s odvodem do vodoteče, rozvod internetu, příprava pro instalaci solárních panelů. K domu je přistavěna dřevěná terasa, sklad a garáž. Klidné místo ve vesnické zástavbě. Dobrá dopravní dostupnost, poblíž se nachází stanoviště autobusů.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

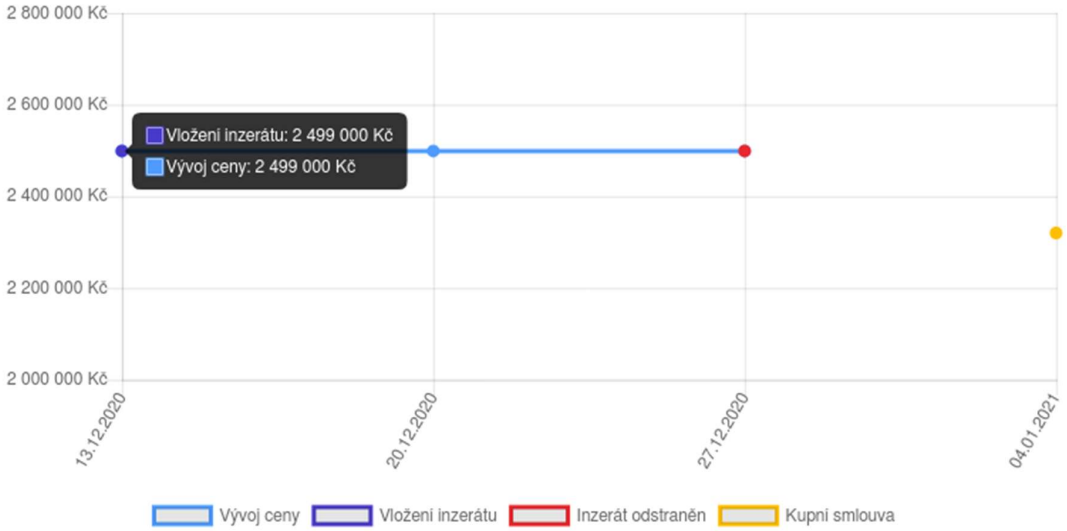
1. Identifikace

Prodej, Rodinný dům, 140 m^2, Nové Město, Karviná, okres Karviná

Celková cena: 2.320.000 Kč

Adresa: Nové Město, Karviná, okres Karviná

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

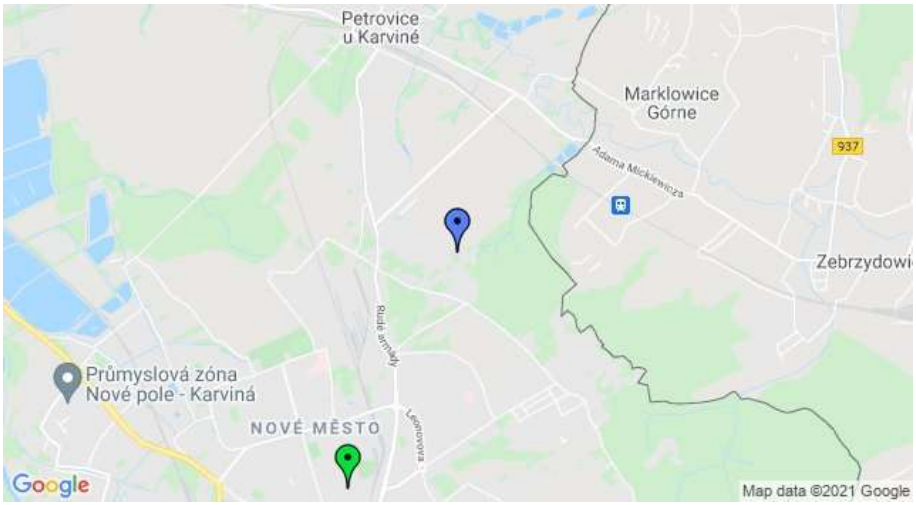
Adresa	Nové Město, Karviná, okres Karviná	**Zastavěná plocha (m^2)**	110
Cena dle kupní smlouvy	2 320 000 Kč		
Kupní smlouva podepsaná dne	04.01.2021	**Podlahová plocha**	140
Číslo řízení	V-6/2021-803	**Plocha přidruženého pozemku**	978
		Voda	Vodovod
Konstrukce budovy	Cihlová	**Odpad**	Veřejná kanalizace
Typ domu	Patrový	**Plyn**	Plynovod
Počet nadzemních podlaží	2	**Umístění objektu**	Klidná část obce
Stav objektu	Před rekonstrukcí		

Slovní popis

Exkluzívně nabízíme zánovní RD 3+1 v Karviné Novém Městě. Pozemek včetně zastavené části (110m^2) je 978 m^2. RD je napojen na vodovodní řad, elektřinu a plyn. Odpady jsou svedené do městské kanalizace. Dispoziční řešení RD: 1.NP je zádveří, obývací pokoj s krbem, kuchyň, WC a koupelna. 2.NP je chodba, 2 pokoje koupelna a WC. Výborné dopravní napojení do centra města (zastávka autobusu 2 minuty chůze), kompletní občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace

5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost

Srovnávaná nemovitost