

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1969/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 5214/9, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2347, včetně pozemku parc. č. 5214/4 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc. č. 5214/7, vše zapsáno na LV č. 4237 a 4465 v k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenymrealit.cz

Zadavatel: Dražební společnost Morava s. r. o.
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

OBVYKLÁ CENA	6 950 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.01.2023

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 13.01.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 5214/9, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2347, včetně pozemku parc. č. 5214/4 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc. č. 5214/7, vše zapsáno na LV č. 4237 a 4465 v k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí ve vlastnictví výše uvedené právnické osoby.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely dobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně částečného zaměření zvenčí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.01.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

LV č. 4237, LV č. 4465 v k.ú. Rychvald, obec Rychvald,
projektová dokumentace poskytnuta zadavatelem posudku
kopie katastrální a ortofoto mapy,
informace o povodních,
informace o realizovaných cenách,
skutečnosti zjištěné při místním šetření.

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečnosti zjištěné při místním šetření.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny

sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Karviná, obec Rychvald, k.ú. Rychvald
Adresa nemovité věci: Rychvald 2347, 735 32 Rychvald

Vlastnické a evidenční údaje

Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, 702 00 Ostrava, LV: 4237, podíl 1 / 1
SJM Dančák Miroslav a Dančáková Jana, č. p. 2346, 735 32 Rychvald, LV: 4465, podíl: 1 / 4
Monika Fifernová, č. p. 2349, 735 32 Rychvald, LV: 4465, podíl: 1 / 4
Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, 702 00 Ostrava, LV: 4465, podíl: 2 / 4

Místopis

Město Rychvald leží 10 km západně od Statutárního města Karviná a na severovýchodě bezprostředně sousedí s Ostravou. Ve městě se nachází rozšířená občanská vybavenost jako např. mateřská a základní škola, zdravotní středisko, lékárna, restaurace, samoobslužné obchody atd. V obci žije v současnosti okolo 7600 obyvatel, dopravní obslužnost je zajišťována autobusovou dopravou směřující do Ostravy i Karviné.

Oceňované nemovité věci jsou umístěny na jihovýchod od centra obce. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena přibližně 320 m, obchod s potravinami 300 m, ZŠ i MŠ ve vzdálenosti do 150 m a samotné centrum obce je pak vzdáleno do 2 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o umístění v dané lokalitě ovlivňující cenu obvyklou průměrně.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

5214/7	SJM Dančák Miroslav a Dančáková Jana, č. p. 2346, 735 32 Rychvald, Fifernová Monika, č. p. 2349, 735 32 Rychvald, Huisvesting s. r. o., Nádražní 962/123, 702 00 Ostrava
6830	Moravskoslezský kraj, 28. října 2771/117, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc, a to parc. č. 5214/9 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu, č. p. 2347 nepravidelného půdorysného tvaru, dále pozemek parc. č. 5214/4 vedený v katastru nemovitostí jako zahrada a k tomuto účelu i užívaný, mají úhrnem obdélníkový tvar a tvoří jednotný funkční celek, vše zapsáno na LV č. 4237.

Předmětem ocenění je mimo jiné spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na přístupovém pozemku parc. č. 5214/7 s částečně zpevněným povrchem a slouží k zajištění přístupu a příjezdu k výše uvedeným oceňovaným nemovitým věcem.

Samostatně stojící zděný rodinný dům je nepodsklepený, o dvou nadzemních podlažích, jedné bytové jednotce o celkové dispozici 4+kk. Dům byl kolaudován v roce 2022 a v souladu s právním stavem je využíván výhradně k rodinnému bydlení. Objekt RD je pod sedlovou střechou s krytinou z falcovaného plechu, na které jsou umístěny fotovoltaické panely. Fasáda na domě je zateplená, okna plastová s izolačním trojsklem. Dům je vytápěn za pomoci elektrického podlahového topení. Podrobné dispoziční řešení, vybavení a konstrukční provedení rodinného domu je uvedeno v tabulkové části.

Napojení objektu je na el. přípojku, vodovodní řad a odpadní vody jsou řešeny vlastní ČOV. Plynovod v této části obce není. S ohledem na nemožnost prohlídky rodinného domu č. p. 2347, který bylo možné ohledat pouze zvenčí, nelze zcela posoudit jeho vnitřní technický stav. Nicméně vzhledem k jeho dokončení v nedávné době je zde předpoklad velmi dobrého stavu a k tomu odpovídající údržby. Provedením je dům dle sdělení zástupce vlastníka v mírném nadstandardu.

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec využil pouze informace sdělené zadavatelem ocenění, informace z veřejných zdrojů a skutečnosti zjištěné při místním šetření z vnějšího ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo

Komentář: 1. Na listu vlastnictví č. 4237 a 4465 v části C je zapsáno Věcné břemeno zřízení a provozování vedení pro oprávněného, společnost ČEZ Distribuce, a. s., které spočívá v právu:
- umístit, provozovat, opravovat a udržovat zemní kabelové vedení NN
- provádět obnovu, výměnu a modernizaci vedení

Toto omezení vlastnického práva nemá zásadní vliv na obvyklou cenu **a dražbou nezanikne.**

2. Na LV č. 4237 a 4465 je v části C evidováno zástavní právo smluvní ve prospěch fyzických osob a s ním související, Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh, Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého a zákaz zcizení a zatížení po dobu trvání ZP. Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna. **Výše uvedená omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.**

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 -ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány v ceně okolo 2.000 Kč za 1 m² výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota přístupového pozemku parc. č. 5214/7 je stanovena diskontní jednotkovou cenou ve výši 150 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5214/9	121	2 000,00		242 000
zahrada	5214/4	413	2 000,00		826 000
zahrada	5214/7	529	150,00	1 / 4	19 838
Celková výměra pozemků		1 063	Hodnota pozemků celkem		1 087 838

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům, č. p. 2347

Věcná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	6,05 m ²	1,00	6,05 m ²
technická místnost	5,64 m ²	1,00	5,64 m ²
chodba	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²
obývací pokoj s kuchyní	34,56 m ²	1,00	34,56 m ²
ložnice	15,27 m ²	1,00	15,27 m ²
koupelna s WC	9,56 m ²	1,00	9,56 m ²
			78,58 m²
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	2,88 m ²	1,00	2,88 m ²
pokoj č. 1	21,16 m ²	1,00	21,16 m ²
šatna	8,53 m ²	1,00	8,53 m ²
pokoj č. 2	15,11 m ²	1,00	15,11 m ²
WC	3,32 m ²	1,00	3,32 m ²
koupelna	9,68 m ²	1,00	9,68 m ²
			60,68 m²
			139,26 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$8*10+3,05*5,15 =$	95,71	2,95 m
podkroví	$8*10 =$	80,00	2,70 m
		175,71 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(8*10+3,05*5,15)*(2,95) =$	282,34
Z	podkroví	$(8*10)*(1,25+2,55/2) =$	202,00
	Obestavěný prostor - celkem:		484,34 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 30 cm
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	střecha sedlová
5. Krytina	falcovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné hladké

8. Fasádní omítky	ETICS
9. Vnější obklady	marmolit
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	elektrické podlahové
17. Elektroinstalace	světelná, motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	domovní čistírna odpadních vod
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	FVE

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	96
Užitná plocha (UP)	[m ²]	139
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	484,34
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 843 371
Stáří	roků	1
Další životnost	roků	99
Opotřebení	%	1,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 794 937

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům, Rychvald č. p. 2347, Rychvald

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	139,26 m ²
Obestavěný prostor:	484,34 m ³
Zastavěná plocha:	95,71 m ²
Plocha pozemku:	1 063,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, ul. Pod Zahradami č. p. 2405, Petřvald
Lokalita:	k. ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald, okres Karviná
Popis:	Samostatně stojící zděný rodinný dům je přízemní, nepodsklepený, s nevyužitelným podkrovím pod valbovou střechou. Ke dni místního šetření se jedná o rozestavěnou stavbu, která po dokončení bude obsahovat jednu bytovou jednotku o velikosti 4+kk.

Stavba je kolaudován jako RD a v souladu s právním stavem je užíván výhradně k rodinnému bydlení.

Podrobné dispoziční řešení, vybavení a konstrukční provedení rodinného domu je uvedeno v tabulkové části.

Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a elektrickou distribuční síť. IS jsou uloženy v přístupové komunikaci, pozemku parc.č. 4955/1

Pozemek: 616,00 m²
Obestavěný prostor: 428,14 m³
Užitná plocha: 88,40 m²
Zastavěná plocha: 111,30 m²
Zastavěné plochy podlaží: 111,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - KS 1/2023 v době ocenění není vklad v KN 1,00
K2 Velikosti objektu - menší 0,95
K3 Poloha - obdobná 1,00
K4 Provedení a vybavení - stejné 1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný 1,00
K6 Vliv pozemku - mírně větší 0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání 1,00



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - KS 1/2023 v době ocenění není vklad v KN; Velikosti objektu - menší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - stejné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - mírně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	88,40	56 448	0,90	50 803

Název: Rodinný dům, Rychvald č. p. 2349, Rychvald

Lokalita: k. ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná

Popis: Rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou s krytinou z falcovaného plechu, nepodsklepený. Jedná se o typizovanou novostavbu situovanou ob parcelu od oceňovaného rodinného domu č. p. 2347. Objekty jsou totožné, vznikaly v rámci jednoho developerského projektu. Jedná se o realizovaný prodej 05/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 2349 o zastavěné ploše 121 m² se zahradou o velikosti 417 m². Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.: V-3379/2022-803 na KP Karviná.

Pozemek: 417,00 m²
Užitná plocha: 139,00 m²
Zastavěná plocha: 121,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2022 1,00
K2 Velikosti objektu - stejná 1,00
K3 Poloha - stejná 1,00
K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00
K5 Celkový stav - stejný 1,00
K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00



K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání 1,00

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2022; Velikosti objektu - stejná; Poloha - stejná; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - stejný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - RD vhodný k porovnání;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.05.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
6 900 000	139,00	49 640	1,00	49 640

Název: Rodinný dům, Rychvald č. p. 2346, Rychvald

Lokalita: k. ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná

Popis: Rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou s krytinou z falcovaného plechu, nepodsklepený. Jedná se o typizovanou novostavbu situovanou na vedlejší parcele od oceňovaného rodinného domu č. p. 2347. Objekty jsou totožné, vznikaly v rámci jednoho developerského projektu. Jedná se o realizovaný prodej 05/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 2349 o zastavěné ploše 121 m² se zahradou o velikosti 380 m². Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j.: V-3452/2022-803 na KP Karviná.

Pozemek: 380,00 m²

Užitná plocha: 139,00 m²

Zastavěná plocha: 121,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 5/2022 1,00

K2 Velikosti objektu - stejná 1,00

K3 Poloha - stejná 1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00

K5 Celkový stav - stejný 1,00

K6 Vliv pozemku - mírně menší 0,98

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podpis rezervační smlouvy před dvěmi lety před rostoucími cenami 1,40

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.05.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 960 000	139,00	35 683	1,37	48 886



Minimální jednotková porovnávací cena 48 886 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 49 776 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 50 803 Kč/m²

Stanovená porovnávací hodnota 6 950 000 Kč

Jednotková cena 49 907 Kč/m²

Výsledná porovnávací hodnota 6 950 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	6 950 000 Kč
Věcná hodnota	5 882 775 Kč
z toho hodnota pozemku	1 087 838 Kč

Obvyklá cena

6 950 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením odhadce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením menším než 10 % a novostavby jsou v Rychvaldě a v okrese Karviná v blízkosti města Ostravy obchodovány v ceně okolo 50.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Výše uvedená cena obvyklá ve výši 6.950.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 49.907 Kč za 1 m² započitatelné plochy domu (tj. 139,26 m²), což potvrzují ceny v databázi odhadce a v současnosti podobných prodávaných RD v okolí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 5214/9, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2347, včetně pozemku parc. č. 5214/4 a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc. č. 5214/7, vše zapsáno na LV č. 4237 a 4465 v k.ú. Rychvald, obec Rychvald, okres Karviná na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná Hlavním účelem znaleckého posudku je dobrovolná dražba nemovitých věcí ve vlastnictví výše uvedené právnické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 6.950.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA

6 950 000 Kč

slovy: Šestmilionůdevětsetpadesát tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn vstup do oceňovaných nemovitých věcí, proto pro toto ocenění vychází pouze ze skutečností zjištěných při místním šetření z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost zjištění na stavebním úřadě dokumentaci stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4237 ze dne 10.01.2023.	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4465 ze dne 10.01.2023.	5
Kopie katastrální mapy, ortofoto mapy a rozsah VB	3
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1969/2023 evidence posudků.

V Dobroslavicích 13.01.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.0.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2023 14:55:02

Okres: CZ0803 Karviná

Obec: 599107 Rychvald

Kat.území: 744441 Rychvald

List vlastnictví: 4237

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- a) dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 200 000 Kč s příslušenstvím
- b) existujících i budoucích dluhů včetně nároků na náhradu škody, smluvních pokut, odstoupení od smlouvy o úvěru či z titulu případného bezdůvodného obohacení, do celkové výše 300 000 Kč, které vzniknou nejpozději do 5 let od podpisu smlouvy

Oprávnění pro

Čížová Renáta, Na Vršku 607/9, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 715418/5566

Povinnost k

Parcela: 5214/4, Parcela: 5214/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 08:02:21. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Karviná

V-6086/2022-803

Pořadí k 19.10.2022 08:02

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- a) dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 6 000 000 Kč s příslušenstvím
- b) existujících i budoucích dluhů včetně nároků na náhradu škody, smluvních pokut, odstoupení od smlouvy o úvěru či z titulu případného bezdůvodného obohacení, do celkové výše 8 000 000 Kč, které vzniknou nejpozději do 5 let

Oprávnění pro

Zaspal Alexandr Ing., Besední 877/3, Michálkovice,
71500 Ostrava, RČ/IČO: 611021/0997

Povinnost k

Parcela: 5214/4, Parcela: 5214/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , jednostranné prohlášení o vzdání se zástavního práva ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2022 08:04:54. Zápis proveden dne 10.01.2023.

V-7198/2022-803

Pořadí k 16.12.2022 08:04

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- a) dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 2 000 000 Kč s příslušenstvím
- b) existujících i budoucích dluhů včetně nároků na náhradu škody, smluvních pokut, odstoupení od smlouvy o úvěru či z titulu případného bezdůvodného obohacení, do celkové výše 3 000 000 Kč, které vzniknou nejpozději do 5 let

Oprávnění pro

Zaspal Alexandr Ing., Besední 877/3, Michálkovice,
71500 Ostrava, RČ/IČO: 611021/0997

Povinnost k

Parcela: 5214/4, Parcela: 5214/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. , jednostranné prohlášení o vzdání se zástavního práva ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2022 08:08:30. Zápis proveden dne 10.01.2023.

V-7199/2022-803

Pořadí k 16.12.2022 08:08

LV k přístupovému pozemku parc. č. 5214/7.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2023 14:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599107 Rychvald
Kat.území: 744441 Rychvald List vlastnictví: 4465
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Dančák Miroslav a Dančáková Jana, č.p. 2346, 73532 Rychvald	891205/6142 895330/5570	1/4
Fifernová Monika, č.p. 2349, 73532 Rychvald	735314/0201	1/4
Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	01937871	2/4

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
5214/7	529	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřízení a provozování vedení

- právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zemní kabelové vedení NN
- právo provádět obnovu, výměnu a modernizaci vedení
(v rozsahu dle listiny jejíž součástí je GP č. 4597-739/2020 pro vymezení rozsahu věcného břemene)

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 5214/7

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ,.č. IV-12-8019648/VB02 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2021 07:41:42. Zápis proveden dne 01.06.2021.

V-3240/2021-803

Pořadí k 07.05.2021 07:41

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- existujících a budoucích pohledávek až do maximální výše 3 440 000 Kč, které budou vznikat po dobu 35 let od uzavření této smlouvy
- ostatních pohledávek až do maximální výše 3 440 000 Kč, které budou vznikat po dobu 35 let od uzavření této smlouvy (k podílu 1/4)

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 01937871
Parcela: 5214/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení reg. č. 2106100004/ZN/01 ze dne 06.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:22:00. Zápis proveden dne 08.09.2021; uloženo na prac. Karviná

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 10.01.2023 14:55:02

Okres: CZ0803 Karviná
Kat.území: 744441 Rychvald

Obec: 599107 Rychvald
List vlastnictví: 4465

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 15:17:52. Zápis proveden dne 11.02.2022; uloženo na prac. Karviná

V-5971/2021-803

Pořadí k 17.08.2021 13:22

V-299/2022-803

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg. č. 2106100004/ZN/01 ze dne 06.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:22:00. Zápis proveden dne 08.09.2021; uloženo na prac. Karviná

V-5971/2021-803

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg. č. 2106100004/ZN/01 ze dne 06.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:22:00. Zápis proveden dne 08.09.2021; uloženo na prac. Karviná

V-5971/2021-803

o Zákaz zcizení a zatížení

právem třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání 35 let zástavního práva současně zřizovaného V-5971/2021-803, s výjimkou zřízení práv třetích osob, které mohou vznikat v souvislosti

s realizací stavby, s výjimkou převodu vlastnického práva na:

Patrik Záruba, r.č. 840219/5560

(k podílu 1/4)

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 01937871
Parcela: 5214/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení reg. č. 2106100004/ZN/01 ze dne 06.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2021 13:22:00. Zápis proveden dne 08.09.2021; uloženo na prac. Karviná

V-5971/2021-803

Listina Prohlášení o vzniku práva při zániku osoby dosud z práva oprávněné ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 15:17:52. Zápis proveden dne 11.02.2022; uloženo na prac. Karviná

V-299/2022-803

Pořadí k 17.08.2021 13:22

o Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- dluhu ve výši 4 464 000 Kč s příslušenstvím

vzniklé do 20.2.2083

- budoucí dluhy až do celkové výše 5 356 800 Kč

vzniklé do 20.2.2083

(k podílu 1/4)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2023 14:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599107 Rychvald
Kat.území: 744441 Rychvald List vlastnictví: 4465
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Dančák Miroslav a Dančáková Jana, č.p. 2346, 73532
Rychvald, RČ/IČO: 891205/6142 895330/5570
Parcela: 5214/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3600/728320-02/20/01-002/00/R ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 12:30:49. Zápis proveden dne 01.06.2022; uloženo na prac. Karviná
V-3062/2022-803

Pořadí k 11.05.2022 12:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3600/728320-02/20/01-002/00/R ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 12:30:49. Zápis proveden dne 01.06.2022; uloženo na prac. Karviná
V-3062/2022-803

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č. 3600/728320-02/20/01-002/00/R ze dne 11.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 12:30:49. Zápis proveden dne 01.06.2022; uloženo na prac. Karviná
V-3062/2022-803

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění:

- a) dluhů na splacení jistiny úvěru ve výši 200 000 Kč s příslušenstvím
- b) existujících i budoucích dluhů včetně nároků na náhradu škody, smluvních pokut, odstoupení od smlouvy o úvěru či z titulu případného bezdůvodného obohacení, do celkové výše 300 000 Kč, které vzniknou nejpozději do 5 let od podpisu smlouvy (k podílu 1/4)

Oprávnění pro

Čížová Renáta, Na Vršku 607/9, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 715418/5566

Povinnost k

Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 01937871
Parcela: 5214/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 08:02:21. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Karviná

V-6086/2022-803

Pořadí k 19.10.2022 08:02

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 08:02:21. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Karviná

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2023 14:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599107 Rychvald
Kat.území: 744441 Rychvald List vlastnictví: 4465
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-6086/2022-803

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 08:02:21. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Karviná

V-6086/2022-803

o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-6086/2022-803 bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele není oprávněn zástavu zcizit nebo zatížit jakýmikoliv věcnými právy ve prospěch třetích osob (k podílu 1/4)

Oprávnění pro

Čížová Renáta, Na Vršku 607/9, Michálkovice, 71500
Ostrava, RČ/IČO: 715418/5566

Povinnost k

Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava,
70200 Ostrava, RČ/IČO: 01937871
Parcela: 5214/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 19.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 08:02:21. Zápis proveden dne 09.11.2022; uloženo na prac. Karviná

V-6086/2022-803

Pořadí k 19.10.2022 08:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Petřvald IV

Povinnost k

Parcela: 5214/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 22.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2019 10:27:01. Zápis proveden dne 25.02.2019.

V-435/2019-803

Pro: Huisvesting s.r.o., Nádražní 962/123, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava RČ/IČO: 01937871

o Smlouva kupní ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2022 11:02:19. Zápis proveden dne 15.06.2022.

V-3379/2022-803

Pro: Fiferňová Monika, č.p. 2349, 73532 Rychvald RČ/IČO: 735314/0201

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, kód: 803.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.01.2023 14:55:02

Okres: CZ0803 Karviná Obec: 599107 Rychvald
Kat.území: 744441 Rychvald List vlastnictví: 4465
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2022 08:05:59.
Zápis proveden dne 21.06.2022.

Pro: Dančák Miroslav a Dančáková Jana, č.p. 2346, 73532 Rychvald V-3452/2022-803
RČ/IČO: 891205/6142
895330/5570

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
5214/7	64300	529

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.01.2023 15:02:35

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.







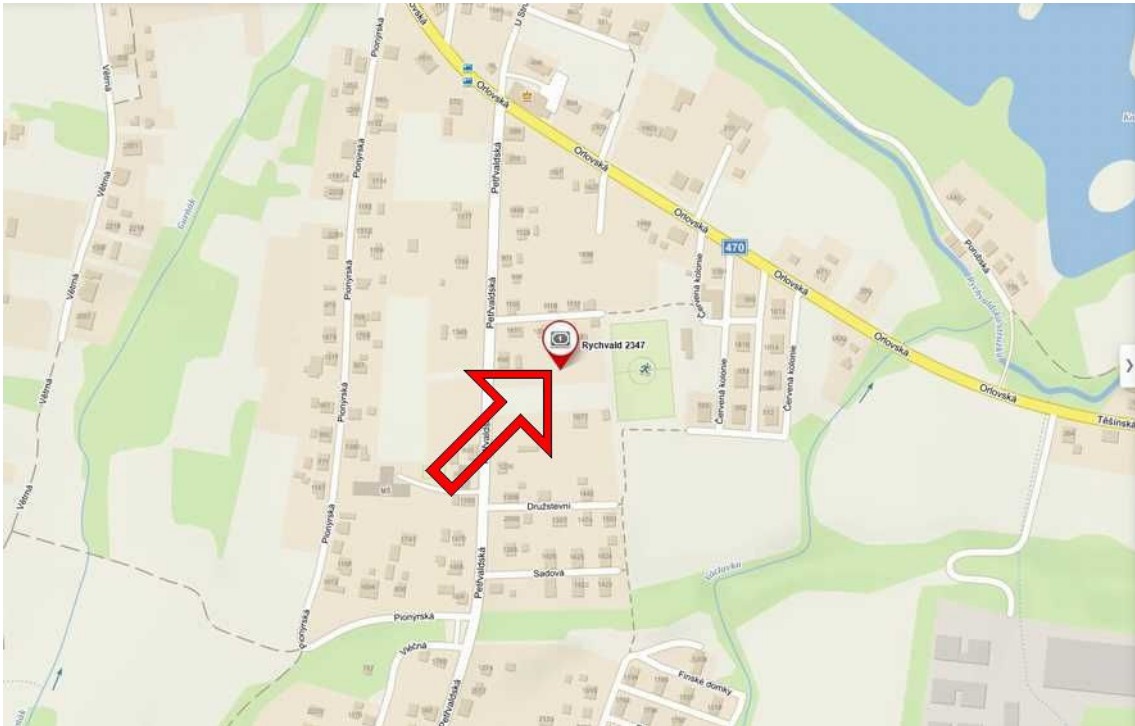
Fotodokumentace ze dne 11.01.2023.



přístupový pozemek parc. č. 5214/7

Foto poskytnuté zadavatelem







Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Moravskoslezský kraj
Okres: Karviná
Obec - část obce: Rychvald - Rychvald

Ulice, č.p./č.o.: 2347
PSČ: 73532

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

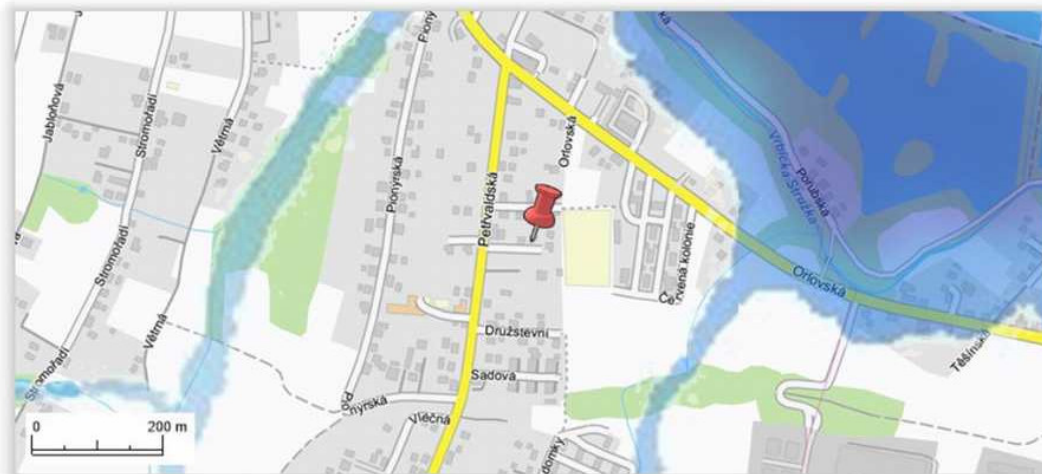
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -462393 Y: -1100246

Souřadnice GPS: N: 49°51'12,95" E: 18°23'41,15"

Kód adresy: 83324453 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Podmínky užívání a zásady ochrany osobních údajů – úplné znění ke stažení [zde](#).