

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6800-21/2024

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytové jednotky č.62/2 v obci Hlinka, okres Bruntál

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: 5k6qk2

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o.
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6800

OBVYKLÁ CENA	400 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 16.2.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 22.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit bytovou jednotku č.62/2 v obci Hlinka jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny bytové jednotky č.62/2 v obci Hlinka jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.2.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- vlastní databáze a nabídek místních RK pro nalezení obdobných nemovitých věcí
- Databáze ČSÚ pro informace o obcích
- Informací od zadavatele
- Místního šetření – venkovní obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1) výpis z LV 126 a LV 94

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního

hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Bruntál, obec Hlinka, k.ú. Hlinka
Adresa nemovité věci: Hlinka 62, 793 99 Hlinka

Vlastnické a evidenční údaje

Jaromír Fukala, Čeladná 719, 739 12 Čeladná, LV: 126, podíl 1 / 1

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyly znalci k dispozici žádné projektové ani jiné podklady. Ocenění je provedeno na základě vlastní pouze venkovní prohlídky a podkladů zaslaných objednatelem. Znalci nebyl umožněn vstup do objektu.

Místopis

Obec Hlinka asi 25 km severně od Krnova v osoblažském výběžku na hranici s PR. V obci minimální občanská vybavenost (obecní úřad a prodejna smíšeného zboží) a neúplná infrastruktura (vodovod a kanalizace) . Napojení obce na okolní města pouze autobusovou dopravou.

Bytový dům č. p. 62 se nachází uprostřed obce naproti kostela sv.Valentina. Okolí tvoří převážně rodinné domy.

Typový zděný bytovým dům s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou s půdním prostorem, postavený pravděpodobně v 70. letech jako svépomocná stabilizační výstavba pro pracovníky státního statku nebo zem. družstva. Později byly bytové a nebytové jednotky převedeny do osobního vlastnictví. Bytový dům má celkem 4 BJ - vždy dva na podlaží a 2 NBJ - dvě garáže v I.PP.

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

1505/2

viz. příloha

Celkový popis nemovité věci

Bytový dům po v původním stavu, bytová jednotka č.62/2 v I.NP po pravé straně schodiště v původním zdevastovaném stavu o velikosti 3+1.

Typový zděný bytový dům na betonových základech, stropy s rovným omítaným podhledem, betonové schodiště, sedlový krov a krytina z eternitových šablon na bednění. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Břízolitová bvenkovní omítka, vnitřní hladké omítky. Vnitřní obklady chybí nebo jsou poškozené. Dřevěná zdvojená okna a vnitřní dřevěné dveře do ocelových zárubní. Betonové podlahy a kombinace PVC a ker. dlažby vše poškozené k rekonstrukci. Chybí zařizovací předměty, vnitřní rozvody zdravotní a elektroinstalace standartní ale dožité rovněž k rekonstrukci. Centrální ústřední vytápění, kotelna v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a plechové radiátory vše dožité k rekonstrukci. Centrální příprava TUV ve společné kotelně.

Bytový dům k revitalizaci, bytová jednotka č.62/2 ke kompletní rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: přístup k bytovému domu přes cizí pozemky nezajištěný např. VB, pozemek pod stavbou ve vlastnictví státu ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

Komentář: bytová jednotka zdevastovaná k rekonstrukci

3.3. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. bytová jednotka 62/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.162/2

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. bytová jednotka 62/2

4. Porovnávací hodnota

4.1. bytová jednotka č.62/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č.62/2
Adresa předmětu ocenění:	Hlinka 62 793 99 Hlinka
LV:	126
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Hlinka
Katastrální území:	Hlinka
Počet obyvatel:	208

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., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{0,609}$$

5

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - přístup přes cizí pozemky	I	-0,10

$$i = 11$$

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,566}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,873}$$

1. bytová jednotka 62/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	28 946,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

$$: \quad 62 * 1,00 = \frac{62,00 \text{ m}^2}{62,00 \text{ m}^2}$$

Započítaná podlahová plocha bytu:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,330}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,609}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,929}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_v = 28\,946,- \text{ Kč/m}^2 * 0,330 = 9\,552,18 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,00 \text{ m}^2 * 9\,552,18 \text{ Kč/m}^2 * 0,609 * 0,929 = 335\,063,56 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 335 063,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. bytová jednotka č.162/2

Věcná hodnota dle THU

Bytový dům po v původním stavu, bytová jednotka č.62/2 v I.NP po pravé straně schodiště v původním zdevastovaném stavu o velikosti 3+1.

Typový zděný bytový dům na betonových základech, stropy s rovným omítaným podhledem, betonové schodiště, sedlový krov a krytina z eternitových šablon na bednění. Klempířské konstrukce z FeZn plechu. Břizolitová bvenkovní omítka, vnitřní hladké omítky. Vnitřní obklady chybí nebo jsou poškozené. Dřevěná zdvojená okna a vnitřní dřevěné dveře do ocelových zárubní. Betonové podlahy

a kombinace PVC a ker. dlažby vše poškozené k rekonstrukci. Chybí zařizovací předměty, vnitřní rozvody zdravotní techniky a elektroinstalace standardní ale dožité rovněž k rekonstrukci. Centrální ústřední vytápění, kotelna v I.PP, rozvody v ocel. trubkách a plechové radiátory vše dožité k rekonstrukci. Centrální příprava TUV ve společné kotelně.

Bytový dům k revitalizaci, bytová jednotka č.62/2 ke kompletní rekonstrukci.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
celkem	Obytné prostory	62,00 m ²	1,00	62,00 m ²
Celková podlahová plocha		62,00 m²		62,00 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	62,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	60 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 720 000
Stáří	roků	49
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 116 000

2. Hodnota pozemků

2.1. pozemky

Porovnávací metoda

pozemek pod stavbou ve vlastnictví ČR, Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	67/1	210	0,00		0
Celková výměra pozemků		210	Hodnota pozemků celkem		0

3. Výnosová hodnota

3.1. bytová jednotka 62/2

objekt v současném ST stavu nepronajímatelný

4. Porovnávací hodnota

4.1. bytová jednotka č.62/2

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena z nabídky místních RK.

Užitná plocha:	62,00 m ²
Plocha pozemku:	210,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BJ Bruntál			
Popis:	Prodej bytu 3+1 65 m2 Krnovská, Bruntál 1 785 000 Kč Nabízíme k prodeji byt 3+1, 65 m2 v osobní vlastnictví na ulici Krnovská v Bruntále, nachází se v 1. p / 2. cihlového domu. V bytě jsou nová plastová okna, a dřevěné interiérové dveře včetně zárubní, jinak je byt v původní stavu vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Vytápění zajištěno plynovým kotlem a ohřev vody novým el. bojlerem. K bytu náleží půdní a sklepní kóje.			
Užitná plocha:	65,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,70	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 785 000	65,00	27 462	0,28	7 689



Název:	RD Hlinka			
Popis:	Dražba rodinného domu 100 m2, pozemek 599 m2 Hlinka, okres Bruntál 2 004 000 Kč , znal. posudek 3 000 000,- Kč Předmětem dražby jsou tyto nemovité věci: pozemek parc.č.1530, o výměře 599 m2 – ostatní plocha, jehož součástí je v KN nezapsaný, nezkolaudovaný rodinný dům bez č.p. stojící na pozemku parc.č.1530, stavba povolena na základě stavebního povolení stavebního úřadu Města Albrechtice ze dne 30.7.1990, vše zapsané na listu vlastnictví č. 60 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, pro obec a katastrální území Hlinka. Příslušenství nemovité věci, které se exekuce týká: nezjištěno. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům bez č.p. s podkrovím. RD je nezkolaudovaný a v KN nezapsaný, který se nachází v zastavěné části obce Hlinka vedle rodinného domu č.p.77 ve smíšené zástavbě. Konstrukce budovy je zděná. Okna domu a vchodové dveře jsou plastové. RD je z r.1991. V rodinném domě se nachází obytný prostor o dispozici 4+1 s koupelnou a samostatným WC. V 1.PP se nachází vestavěná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty.			
Užitná plocha:	100,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena



3 000 000	[m ²] 100,00	Kč/m ² 30 000	Kc 0,31	[Kč/m ²] 9 300
-----------	-----------------------------	-----------------------------	------------	--------------------------------------

Název:	RD Osoblaha			
Popis:	Prodej rodinného domu 220 m ² , pozemek 758 m ² Nádražní, Osoblaha 2 490 000 Kč Nabízíme ke koupi rodinný dům, který se nachází v klidné části Osoblaha na ul. Nádražní 55. Obytná plocha cca 200 m ² . K domu náleží pozemek o výměře 758 m ² a garáž. Dvoupodlažní dům je částečně podsklepený, má eternitovou střechu v dobrém stavu, nové okapy částečně. Cca 2010 byla provedena rekonstrukce a to kompletně vytápění, kotel na uhlí automat, plastová okna, rozvody vody a elektřiky.			
Pozemek:	758,00 m ²			
Užitná plocha:	220,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,20	
K4 Provedení a vybavení			0,70	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			0,50	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 490 000	220,00	11 318	0,26	2 943



Minimální jednotková porovnávací cena	2 943 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 644 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 300 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	6 644 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	62,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	411 928 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. bytová jednotka 62/2	335 064,- Kč
Výsledná zjištěná cena - celkem:	335 064,- Kč
Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	335 060,- Kč
slovy: Třistařicetpěttisícšedesát Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu

335 060 Kč

slovy: Třistatřicetpěttisícšedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. bytová jednotka č.162/2	1 116 000,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. pozemky	0,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. bytová jednotka 62/2	0,- Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. bytová jednotka č.62/2	411 928,- Kč

Zjištěná cena

335 060 Kč

Porovnávací hodnota

411 928 Kč

Věcná hodnota

1 116 000 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- zdevastovaná BJ ke kompletní rekonstrukci
- přístup přes cizí pozemky

Obvyklá cena

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu bytové jednotky č.62/2 v obci Hlinka odhaduji na částku 400 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocenit bytovou jednotku č.62/2 v obci Hlinka jako podklad pro dražbu

Obvyklou cenu bytové jednotky č.62/2 v obci Hlinka odhaduji na částku 400 000,- Kč.

Obvyklá cena	400 000 Kč
slovy: Čtyřistatisíc Kč	

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
fotodokumentace	2
situování nemovitosti	3
snímek z PM	1
výpis z LV	2

interiéry













VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2023 13:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 19030 / 2022 pro Lukáš Holý,
JUDr.

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 551872 Hlinka
Kat.území: 639249 Hlinka List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fukala Jaromír, č.p. 719, 73912 Čeladná	660930/1127	

B Nemovitosti

Jednotky	Typ	Podíl na společných částech domu		
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl
62/2	byt		byt.z.	2335/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Hlinka, č.p. 62, byt.dům, LV 94 na parcele St. 67/1, LV 10002		
62/4	byt		byt.z.	2335/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Hlinka, č.p. 62, byt.dům, LV 94 na parcele St. 67/1, LV 10002		
62/5	garáž		byt.z.	330/10000
Vymezeno v:				
	Budova	Hlinka, č.p. 62, byt.dům, LV 94 na parcele St. 67/1, LV 10002		

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Fukala Jaromír, č.p. 719, 73912 Čeladná, RČ/IČO:
660930/1127

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Fukala Jaromír, č.p. 719, 73912 Čeladná, RČ/IČO:
660930/1127

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.11.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.11.2008.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2023 13:35:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 31 INS 19030 / 2022 pro Lukáš Holý,
JUDr.

Okres: CZ0801 Bruntál Obec: 551872 Hlinka
Kat.území: 639249 Hlinka List vlastnictví: 94
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fukala Jaromír, č.p. 719, 73912 Čeladná	660930/1127	5000/10000
Stránská Eva, č.p. 53, 79399 Hlinka	695303/4891	2335/10000
SJM Stránský Jaroslav a Stránská Eva, č.p. 53, 79399 Hlinka	630421/2464 695303/4891	2665/10000

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Hlinka, č.p. 62	byt.dům	St.	67/1, LV 10002	2104 ^v	Podíl na společných částech domu	Podíl na jednotce
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky			
62/1	byt	121	byt.z.		2335/10000	
Spoluvlastníci 630421/2464 695303/4891; Stránský Jaroslav a Stránská Eva						
62/2	byt	126	byt.z.		2335/10000	
Spoluvlastníci 660930/1127; Fukala Jaromír						
62/3	byt	123	byt.z.		2335/10000	
Spoluvlastníci 695303/4891; Stránská Eva						
62/4	byt	126	byt.z.		2335/10000	
Spoluvlastníci 660930/1127; Fukala Jaromír						
62/5	garáž	126	byt.z.		330/10000	
Spoluvlastníci 660930/1127; Fukala Jaromír						
62/6	garáž	121	byt.z.		330/10000	
Spoluvlastníci 630421/2464 695303/4891; Stránský Jaroslav a Stránská Eva						

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Hlinka, č.p. 62

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne
09.07.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2001.

V-1524/2001-831

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov, kód: 831.

strana 1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 6800.

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 předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6800-21/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 22.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.