

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 22-17/2024

ZNALEC: Ing. Ondřej Vašíček
Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83
IČO: 02098199

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

ČÍSLO JEDNACÍ: 024 EX 450/19

ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU: Exekuční řízení

POŽADOVANÝ ÚKON: Stanovit obvyklou cenu nemovitostí
Rodinný dům č.p. 800 s pozemky - Nemovité věci
zapsané na LV č. 60000 pro k.ú. Čeladná, obec
Čeladná, okres Frýdek-Místek

PŘEDMĚT: Znalecký posudek je vyhotoven ve třech
vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)

POČET VYHOTOVENÍ: 1/3

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3

DATUM: 7. 10. 2024

OCENĚNO KE DNI: 19. 9. 2024

POČET STRAN: 29

POČET PŘÍLOH: 5

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu nemovitých věcí, které jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 60000 pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek, pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 450/19.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 60000:

- Pozemek parc.č. St. 2238, o výměře 184 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 800
- Pozemek parc.č. 309, o výměře 2.120 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 311, o výměře 674 m² – trvalý travní porost

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňované nemovité věci k datu místního šetření nacházely.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíkové, pod č.j. 024 EX 450/19-89.

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Zástupce stávajícího vlastníka, p. Stanislav Damek, sdělil informace o stávajícím stavebně-technickém stavu, zjištěných závadách na domě a jeho technologii.

1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 19.9.2024 od 15:00, a to za účasti pana Stanislava Damka (referenta Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových), pana Bartka (technického správce Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových), soudní exekutorky Mgr. Pavly Fučíkové a znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace rodinného domu a pozemku zahrady, bylo provedeno jeho zaměření a byla provedena kontrola stavebně-technického stavu.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) nemovitých věcí.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, list vlastnictví č. 60000, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 19.9.2024
- b) Kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list č. -6--4/1, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, ze dne 25.9.2024
- c) Informace zjištěné při místním šetření nemovitých věcí provedené dne 19.9.2024
- d) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- e) Projektová dokumentace pro stavební povolení k oceňovanému rodinnému domu z 08/2006 vypracovaný Ing. arch. Tomášem Rybkou
- f) Znalecký posudek č. 5485-176/18 ze dne 23.11.2018 vypracovaný Ing. Ilonou Macháčovou
- g) Územní rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu s kanalizační přípojkou, dešťovou přípojkou, vodovodní přípojkou, plynovou přípojkou a zemní kabelovou přípojkou NN ze dne 23.12.2003 vydané Stavebním úřadem Obecního úřadu v Čeladné
- h) Stavební povolení ke stavbě rodinného domu s garáží, přípojek dešťové kanalizace vč. vsakovací jímky, odběrného elektrického zařízení a bazénu na pozemku parc.č. 309, přípojky splaškové kanalizace a vodovodní přípojky a zemní kabelové elektronické přípojky ze dne 13.10.2006 vydané Stavebním úřadem Obecního úřadu v Čeladné
- i) Kolaudační rozhodnutí povolující užívání rodinného domu, zemní kabelové přípojky ze dne 20.11.2008 vydané Stavebním úřadem Obecního úřadu v Čeladné
- j) Rozhodnutí o přidělení čísla popisného ze dne 20.11.2008 vydané Obecním úřadem Čeladná
- k) Sdělení k užívání stavby vodního díla – čistírny odpadních vod včetně kanalizace a akumulární jímky ze dne 29.10.2008 vydané Městským úřadem Frýdlant nad Ostravicí, odborem místního hospodářství a životního prostředí
- l) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Povodňový plán České republiky (www.webmap.dppcr.cz)

- d) Elektronický digitální povodňový portál (www.edpp.cz)
- e) Realitní servery
- f) Standard České bankovní asociace – Standardy oceňování nemovitých věcí

Zákony a vyhlášky:

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - www.cuzk.cz
- e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

Literatura:

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění:

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. 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.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení.

3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA

3.1. OBVYKLÁ CENA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou 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 oblíby. 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 oblíbou 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.“

Podle odst. 3:

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

3.2. TRŽNÍ HODNOTA

Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:

„Tržní hodnotou 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 jednají vzájemně nezávisle.“

3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

4. METODY OCENĚNÍ

4.1. NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení stavby v současných cenách a určení opotřebení, přiměřeného stáří a skutečného stavu stavby (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase ocenění). Základem pro ocenění budov je zjištění zastavěné plochy, obestavěného prostoru a dalších ukazatelů.

Podle provedení a vybavení stavby se zjistí odpovídající cena za měrnou jednotku (m, m², m³, popř. ks), chybějící prvky konstrukcí nebo vybavení se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítá. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru nebo délkových, plošných nebo kvadratických výměr se zjistí výchozí cena.

Od výchozí ceny staveb se odečte opotřebení, které odpovídá stáří dané stavby, nevyžadující okamžitou rozsáhlejší opravu pro uvedení do provozuschopného stavu. Používá se nejčastěji metoda lineární. V případech, kdy je budova ve stádiu před nebo po opravě, nebo je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, nebo je opotřebení objektivně vyšší než 85%, se opotřebení stanoví analytickou metodou.

Věcná hodnota stavby - Jedná se o stanovení nákladů na vybudování nové stavby v současných cenách (reprodukční hodnota stavby), snížených o opotřebení přiměřené ke stáří a skutečnému stavu (časová hodnota).

Reprodukční hodnota (tzv. nová hodnota) - cena hlavní stavby/staveb bez odpočtu opotřebení.

4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 a vyhl. č. 434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

4.3. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikostí, polohy, jejich využití, technického stavu nemovité věci a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými

majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích objektech musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací a nákladové metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

5. NÁLEZ

5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí a bude provedeno místní šetření na oceňovaných nemovitých věcí. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Rodinný dům č.p. 800 s příslušenstvím
Adresa:	Čeladná 800, PSČ 739 12
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Frýdek-Místek
Obec:	Čeladná
Katastrální území:	Čeladná
Počet obyvatel:	cca 2.900

5.3.2. Popis lokality a umístění nemovitých věcí

Předmětné nemovité věci zapsané na LV č. 60000 pro k.ú. Čeladná se nacházejí v jižní části obce Čeladná, okres Frýdek-Místek v podhůří Moravskoslezských Beskyd, na úpatí hor Kněhyně a Smrk. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a rekreační objekty, nedaleko se nachází rozlehlý golfový resort Prosper golf Čeladná s rančem a novým developerským apartmánovým projektem Tee House. V obci Čeladná se nachází základní občanská vybavenost (mateřská a základní škola, sportovní hřiště, pošta, kostel, obchod s potravinami). V obci Čeladná se nachází celá řada ubytovacích a restauračních zařízení. Centrum obce Čeladná s centrálním náměstím se nachází ve vzdálenosti 2,2 km. Správní centrum město Frýdek-Místek s kompletní vybaveností a infrastrukturou se nachází ve vzdálenosti cca 17 km severním směrem. Rodinný dům je umístěn

v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, v dosahu rychlostní komunikace č. I/56 spojující města Ostrava, Frýdek-Místek a Beskydy. Město Ostrava je vzdáleno cca 25 min. autem. Nejbližší autobusová zastávka meziměstské dopravy se nachází v docházkové vzdálenosti. Lokalita je vyhledávaná a žádaná zejména s ohledem na její podhorskou polohu, dobrou dopravní dostupnost z ostravské aglomerace, s možností širokého sportovního a rekreačního využití. Obec Čeladná je vyhledávaným místem a výchozím bodem pro pěší turistiku, běžkování a cyklistiku. Z hlediska bydlení se jedná o žádanou a atraktivní lokalitu.

Dle elektronického digitálního elektronického portálu a současně dle Povodňového portálu České republiky se oceňované nemovité věci nacházejí mimo záplavové území Q100. Tuto skutečnost potvrdil zástupce vlastníka, p. Damek, který sdělil, že při rozsáhlých povodních v 09/2024 nebyly oceňované nemovitosti zaplaveny.

5.3.3. Přístup a příjezd k nemovitým věcem

Příjezd a přístup k oceňovanému rodinnému domu č.p. 800 s funkčním pozemkovým celkem je možný ze západní strany z veřejné komunikace (pozemek parc.č. 2985/3 ve vlastnictví Moravskoslezského kraje) a dále přes pozemek vydlážděné příjezdové cesty, parc.č. 2964/6 ve vlastnictví p. Petra Veličky. Přístup a příjezd k oceňovanému rodinnému domu č.p. 800 přes pozemek parc.č. 2964/6 není zajištěn věcným břemenem.

Vzhledem ke skutečnosti, že oceňované nemovitosti po celé západní délce pozemku zahrady parc.č. 309 přiléhá k veřejné komunikaci parc.č. 2985/3, lze předpokládat alternativní zřízení sjezdu přímo z veřejné komunikace. Tato skutečnost byla v ocenění zohledněna.

5.3.4. Napojení rodinného domu č.p. 800 na inženýrské sítě

Oceňovaný rodinný dům č.p. 800 je napojen na veřejný vodovodní řad a vedení elektrické energie. K ocenění byla předložena koordinační situace s trasami jednotlivých přípojek inženýrských sítí.

Elektro – Rodinný dům je napojený na elektrickou síť prostřednictvím podzemní přípojky NN ze sloupu, který se nachází na hranici pozemků parc.č. 2964/6 a 306. HDS skříň se nachází v oplocení rodinného domu na pozemku parc.č. 309.

Voda – Dle předložené koordinační situace je rodinný dům je napojen na vodovodní řad, který se nachází podél veřejné komunikace (za komunikací ve směru od rodinného domu).

Splašková kanalizace – Splaškové vody jsou svedeny do domovní čistírny odpadních vod, která se nachází na pozemku parc.č. 309 vedle rodinného domu.

Dešťová kanalizace – dešťové vody jsou svedeny do vsakovacího objektu, který se nachází na pozemku parc.č. 309 vedle rodinného domu.

5.3.5. Rodinný dům č.p. 800 na pozemku parc.č. St. 2238

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní, nepodsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 7+kk s garáží pro jedno vozidlo, hygienickým a technickým zázemím. Na obývací pokoj navazuje dnes již poškozená terasa s dřevěnou pergolou, na pokoje v podkroví pak navazují balkony. V rodinném domě se nacházejí celkem 3 koupelny.

Konstrukční řešení (dle předložené projektové dokumentace):

Rodinný dům je založen na betonových základech s provedenou izolací proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z betonových tvárníc. Střecha je polovalbová s vikýřem, krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z titan-zinkového plechu. Stropní konstrukce nad 1.NP je betonová, v podkroví a v hygienických zařízeních v 1.NP jsou provedeny SDK podhledy. Schodiště do podkroví je betonové konstrukce, do půdního prostoru je schodiště stahovací. Zábradlí balkonů je dřevěné, havarijního stavu. Fasádu tvoří štukované, strukturované omítky, vnitřní omítky jsou vápenné, štukované. V hygienickém zařízení, v technické místnosti a v kuchyňském koutě je proveden keramický obklad. Podlahové krytiny jsou různého provedení dle účelu místností – keramické dlažby, plovoucí podlahy (lamino, příp. dřevěné dílce). Okna a dveře na terasu a na balkony jsou dřevěné s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou dřevěné s prosklením. Vnitřní dveře jsou dřevěné osazené do dřevěných, obložkových zárubní. Vrata do garáže sekční na elektrický pohon. V koupelnách se nacházejí vany nebo sprchové kouty, WC jsou závěsné, geberitové. Kuchyňská linka v 1.NP byla odstraněna. Vytápění a ohřev vody zajišťovalo tepelné čerpadlo, které je ovšem dle sdělení správce objektu již nefunkční. V obývacím pokoji se nachází krbová vložka. V domě je proveden rozvod centrálního vysavače a vzduchotechniky.

Rodinný dům byl kolaudován v roce 2008 a ke dni ocenění se rodinný dům nachází v dobrém stavebně-technickém stavu, avšak bez prováděné údržby. Dle zjištěných informací je rodinný dům od roku 2018 nevyužíván. Hlavní konstrukční stavební prvky nevykazují zjevné vady a poruchy.

Zjištěné závady na rodinném domě:

Při místním šetření byly zástupci vlastníka, p. Damkem a p. Bartkem, sděleny závady a poruchy na oceňovaném domě č.p. 800. Jedná se o nefunkční elektroinstalaci, s tím, že byly odstraněny zásuvky a vypínače, nefunkční systém vytápění, pravděpodobně nefunkční domácí čistírna odpadních vod a rozvod vody, špatný až havarijní stav zábradlí balkonů v podkroví. Nefunkčnost vytápění, rozvodů vody a domácí ČOV nebylo možné ověřit. Dále byla odstraněna zámková dlažba a terasa okolo domu a venkovního bazénu.

5.3.6. Sklad na pozemku parc.č. 309

Na pozemku parc.č. 309 se nachází sklad zahradního nářadí a techniky. Sklad je založen na betonových základech, nosnou konstrukci tvoří dřevěné sloupy, opláštěné je z dřevěných palubek. Severní stěnu tvoří oplocení z betonových plotových tvárníc. Střecha je pultová s mírným sklonem, krytina je plechová. Dveře jsou dřevěné, okna s jednoduchým zaklením. Sklad je napojený na elektrickou síť.

5.3.7. Příslušenství rodinného domu č.p. 800

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří oplocení včetně branky a brány, domácí ČOV, kryté parkovací stání, kotec pro psa a přípojky inženýrských sítí.

V jižní části pozemku parc.č. 309 se nachází dřevěný altán. Dle sdělení správce rodinného domu, p. Bartka na altán spadl strom a je v havarijním stavebně-technickém stavu, pravděpodobně určený k demolici. S ohledem na tuto skutečnost nebyl interiér altánu navštíven.

Na pozemku parc.č. 309 se nachází zapuštěný bazén o rozměrech cca 9x4 metry. Bazénová technologie zahrnovala ohřev vody, osvětlení, filtraci. V současnosti je bazén značně poškozený a dle sdělených informací je technologie bazénu nefunkční.

5.3.8. Velikostní údaje o oceňovaném rodinném domě č.p. 800 na pozemku parc.č. St. 2238 (informace z katastru nemovitostí a z fyzického zaměření):

Rodinný dům č.p. 800 na pozemku parc.č. St. 2238

Zastavěná plocha:	184 m ²
Celková užitná plocha:	292 m ²
Obytná plocha (bez garáže):	272 m ²
Obestavěný prostor:	1.094 m ³
Velikost pozemkového celku s rodinným domem:	2.978 m ²

Tabulka č. 1: Přehled místností v rodinném domě č.p. 800

Podlaží	Místnost	Podlahová plocha
1.NP	Zádveří	6,88 m ²
	Chodba	13,00 m ²
	Pokoj	16,20 m ²
	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	76,02 m ²
	Koupelna s WC	5,00 m ²
	Kotelna	5,20 m ²
	Schodišťový prostor	8,25 m ²
	Garáž	19,20 m ²
Podkroví	Pokoj	19,50 m ²
	Pokoj	13,78 m ²
	Pokoj	16,25 m ²
	Pokoj	21,94 m ²
	Koupelna	14,54 m ²
	Šatna	9,00 m ²
	Pokoj	28,00 m ²
	Koupelna	7,02 m ²
	Předsíň	11,74 m ²
	Balkon	11,45 m ²
	Balkon	11,06 m ²
	Balkon	3,06 m ²

Pozitiva předmětných nemovitostí

- Umístění v poptávané lokalitě v rámci okresu Frýdek-Místek i celého regionu
- Nadstandardní výměra pozemku zahrady
- Dobrý stavebně-technický stav domu (kolaudace v roce 2008), byt' v posledních letech se zanedbanou údržbou

Negativa předmětných nemovitostí

- Zanedbaná údržba domu, zhoršený stav zábradlí balkonů v podkrovi
- Částečně odstraněné vybavení rodinného domu, nefunkčnost technologického vybavení
- Odstraněna dlažba zpevněných ploch
- Zhoršený stav venkovního bazénu

5.3.8. Soulad skutečného způsobu využití s právním stavem nemovité věci

Dřevěný sklad na pozemku parc.č. 309 není řádně zakreslen v katastrální mapě. Dle předložených podkladů a katastrální mapy bylo zjištěno, že část východní oplocené zahrady se nachází na pozemku parc.č. 3118/66, který je ve vlastnictví České republiky, Lesy ČR, s.p. Nutno poznamenat, že v obci Čeladná nebyla katastrální mapa doposud digitalizována a přesnou hranici pozemku nebylo při místním šetření ověřit.

5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 60000 oddíl D pro k.ú. Čeladná ze dne 19.9.2024 k oceňovanému nemovitým věcem vázne Exekuce na část majetku a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 60000 oddíl D pro k.ú. Čeladná ze dne 19.9.2024 je u oceňovaných nemovitostí uvedena poznámka týkající se Podaného dovolení ve věci podle § 23 odst. 1 písm. o) katastrálního zákona. Tato skutečnost nebyla při stanovení obvyklé ceny zohledněna.

5.5 ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Rodinné domy nacházející v průměrných a dobrých stavebně-technických stavech, umístěných atraktivních lokalitách v rámci okresu Frýdek-Místek a celého moravskoslezského regionu se v současnosti prodávají běžně s dobou inzerce 3 až 6 měsíců. Doba prodeje je ovlivněna správně nastavenou inzerovanou cenou. Poptávka po velikostně nadstandardních rodinných domech obdobném stavebně-technickém stavu, umístěných v obci Čeladná a přilehlém okolí je přibližně srovnatelná s nabídkou. Do 2Q/2022 ceny rodinných domů soustavně rostly, avšak ve 2Q/2022 se pomalu začaly projevovat dopady krize způsobené válkou na Ukrajině, na trhu s energiemi a pohonnými hmotami. Postupně docházelo k navýšení základní úrokové sazby ze strany ČNB, jehož důsledkem začaly být hypoteční úvěry nedostupnějšími. Objem transakcí s rezidenčními nemovitostmi se propadl. Počátkem července 2022 začalo přibývat inzerovaných nemovitostí a již byla patrna stagnace a následné snižování sjednaných kupních cen. trh s rezidenčními nemovitostmi se stal trhem kupujících. V současné době dochází k postupnému oživení hypotečního a realitního trhu, což zapříčiňuje mírný nárůst inzerovaných a prodejních cen rodinných domů. Počet nabízených rodinných domů k prodeji je však v dané lokalitě mírně omezen.

S ohledem na stávající stavebně-technický stav rodinného domu, jeho dobu výstavby a zejména pak na jeho umístění v žádané lokalitě obce Čeladná je oceňovaný rodinný dům na trhu dobře obchodovatelný, a to i přes skutečnost, že příslušenství a vybavení domu je částečně poškozené.

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaného rodinného domu byly zohledněny veškeré faktory, a to i ve vztahu k porovnávaným rodinným domům, které jsou aktuálně inzerované případně jejichž prodeje byly realizovány v posledních 18ti měsících.

6. POSUDEK

6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle 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. §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do tří odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou nákladovou (Nákladový přístup) - věcnou hodnotou oceňovaných nemovitých věcí
- 3) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

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. (platná ke dni ocenění), kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Rodinný dům s pozemky
Adresa předmětu ocenění: Čeladná č.p. 800, PSČ 739 12

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 331,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,816}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,718}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,898}$$

1. Rodinný dům č.p. 800

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	16 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 281,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. nadzemní podlaží:	(184-1,6*4)	=	177,60 m ²
Podkroví:	16*8+6*8+2,6*2,6/2+3*1,5	=	183,88 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. nadzemní podlaží:	177,60 m ²	2,90 m
Podkroví:	183,88 m ²	5,20 m

Obestavěný prostor

1. nadzemní podlaží:	$((184-1,6*4))*(2,90)$	=	515,04 m ³
Podkroví:	$(183,88*1,2)+((183,88-3,6*3,6)*4/2)+(3,6*3,6)*2,5/2$	=	578,70 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	1 093,74 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	177,60 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	361,48 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,04		

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 tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ostatní druhy vytápění (např. solární, tepelná čerpadla, stěn. vytápění)	V	0,06
7. Zákl. příslušenství v RD: více základních příslušenství nadstandardního provedení	V	0,06
8. Ostatní vybavení v RD: např. sauna, centrální vysavač, zimní zahrad., vířivé vany, vnitřní bazén	II	0,01
9. Venkovní úpravy: většího rozsahu nebo nadstand. provedení	IV	0,04
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01

12. Kritérium jinde neuvedené: mírně zvyšující cenu	IV	0,01
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 16 let:

$$s = 1 - 0,005 * 16 = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,920 = \mathbf{0,962}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,880}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,281,- \text{ Kč/m}^3 * 0,962 = 3\,156,32 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,093,74 \text{ m}^3 * 3\,156,32 \text{ Kč/m}^3 * 1,020 * 0,880 = 3\,098\,688,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 3 098 688,83 Kč

2. Bazén venkovní

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	21. Bazén venkovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	242
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výměra:

$$9 * 4 * 1,5 = 54,00 \text{ m}^3 \text{ obestavěného prostoru}$$

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ³]	=	1 825,-
Polohový koeficient K_S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,4450
Základní cena upravená cena [Kč/m ³]	=	5 658,41
Plná cena: $54,00 \text{ m}^3 * 5\,658,41 \text{ Kč/m}^3$	=	305 554,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 14 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 16 / 30 = 53,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 53,3 \% / 100)$	*	0,467
	=	142 693,78 Kč

Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Srážka za morální opotřebení: $142\,693,78 * 5 \% =$	-	7 134,69 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	135 559,09 Kč
Koeficient pp	*	0,898
Cena stavby CS	=	121 732,06 Kč

Bazén venkovní - cena zjištěná = 121 732,06 Kč

3. Pozemky zapsané na LV č. 60000

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 2\,978,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 2\,978,00) / 2\,978,00 = \mathbf{0,867}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,880}$

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	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_o * I_P = 1,020 * 1,000 * 0,880 = \mathbf{0,898}$

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	808,-	0,898		725,58	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 2238	184	725,58	
	Redukční koeficient R = 0,867			629,08	115 750,72
§ 4 odst. 1	orná půda	309	2 120	725,58	
	Redukční koeficient R = 0,867			629,08	1 333 649,60
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	311	674	725,58	
	Redukční koeficient R = 0,867			629,08	423 999,92
Stavební pozemky - celkem			2 978		1 873 400,24
Pozemky zapsané na LV č. 60000 - cena zjištěná celkem				=	1 873 400,24 Kč

4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 873 400,24
Celková výměra pozemku	m ²	2 978,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	125 816,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>10 694,36</u>

Trvalé porosty = **10 694,36 Kč**

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 800	3 098 689,- Kč
2. Bazén venkovní	121 732,- Kč
3. Pozemky zapsané na LV č. 60000	1 873 400,- Kč
4. Trvalé porosty	10 694,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **5 104 515,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **5 104 520,- Kč**

slovy: Pět milionů jedno sto čtyři tisíc pět set dvacet Kč

6.3. OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (věcná hodnota, časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Ke stanovení jednotkové ceny staveb bylo použito ukazatelů THU pro rok 2023 společnosti RTS Brno a dále databáze nákladových, pořizovacích cen obdobných rodinných domů. Opotřebení rodinného domu a dřevěného skladu bylo stanoveno lineárně.

V rámci zařídění podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO) byl rodinný dům č.p. 800 zařazen do třídy 803.61 Domky rodinné jednobytové - svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

S ohledem na skutečnost, že pro dřevěný sklad na pozemku parc.č. 309 není dle klasifikace stavebních objektů (JKSO) zařazení, byla jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stanovena odhadem na základě realizovaných cen obdobných objektů.

6.3.1. Stanovení opotřebení

a) Stanovení opotřebení rodinného domu č.p. 800 lineární metodou

Stáří stavby: 16 let
Předpokládaná celková životnost stavby: 100 let

S ohledem na částečně odstraněné nebo poškozené vybavení domu je lineární opotřebení navýšeno o 5%.

Stanovené opotřebení: $16/100 \times 100\% + 5\% = 21\%$

b) Stanovení opotřebení dřevěného skladu na pozemku parc.č. 309 lineární metodou

Stáří stavby: 16 let
Předpokládaná celková životnost stavby: 60 let
Stanovené opotřebení: $16/60 \times 100\% = 27\%$

6.3.2. Stanovení reprodukční ceny a věcné hodnoty

Stavba	Obestavěný prostor (m ³)	Kč/m ³	Reprodukční cena (Kč)	Opotřebení	Věcná hodnota (Kč)
Rodinný dům č.p. 800	1.094	8.630	9 441 220	21%	7 458 564
Dřevěný sklad	52	3.000	156 000	27%	113 880
Celkem			6 281 060		7 572 444

6.3.3. Ocenění venkovních úprav a inženýrských sítí

Mezi venkovní úpravy v tomto případě patří elektropřípojka, vodovodní přípojka, domácí ČOV, kotec pro psa, dřevěné parkovací stání a oplocení. S ohledem na rozsah a velikost venkovních úprav je nákladová hodnota inženýrských sítí a venkovních úprav stanovena ve výši 6,0% z reprodukční ceny stavby rodinného domu. (Toto procentuální výše vychází ze sledování obvyklých pořizovacích nákladů venkovních úprav a inženýrských sítí, odkazující se na odbornou literaturu, např. *Ing. Zbyněk Zazvonil, Odhad hodnoty nemovitosti*).

Reprodukční hodnota stavby	9 441 220 Kč
----------------------------	--------------

Hodnota venkovních úprav – 6,0% z RC stavby	566 473 Kč
Opotřebení (odborným odhadem)	16%
Věcná hodnota venkovních úprav a inženýrských sítí	475 838 Kč

6.3.4. Ocenění pozemků zapsaných na LV č. 60000

Podkladem pro stanovení ceny předmětných pozemků jsou zejména tržní ceny pozemků, které byly v dané lokalitě v poslední době prodány. Realizované prodejní ceny obdobných stavebních pozemků větších výměr, určených pro výstavbu rodinných domů, nacházející se v obci Čeladná a přilehlém okolí se pohybují v rozmezí 2.000 až 3.400 Kč/m². Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti a tvaru pozemkového celku, jeho připravenosti včetně zasítování a samotném umístění v lokalitě. Vyšší kupní ceny jsou evidovány u pozemků s již připravenou technickou infrastrukturou včetně přípojek inženýrských sítí na hranici pozemku.

Tabulka č. 2: Realizované transakce stavebních pozemků určených pro výstavbu rodinných domů v obci Čeladná a okolí:

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m ²)	Jednotková cena (Kč/m ²)	Zdroj / datum prodeje
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, Pstruží, okr. Frýdek-Místek	4 473 600	1.864	2.400	V-5799/2023-802, prodej 08/2023
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, Ostravice, okr. Frýdek-Místek	5 000 085	1.500	3.333	V-8463/2023-802, prodej 12/2023
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, Čeladná, okr. Frýdek-Místek	6 000 000	1.800	3.333	V-2020/2024-802, prodej 03/2024
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, Frýdlant nad Ostravicí, okr. Frýdek-Místek	4 228 800	1.692	2.499	V-3944/2023-802, prodej 06/2023
Pozemek pro výstavbu rodinného domu, Čeladná, okr. Frýdek-Místek	4 373 000	2.129	2.054	V-8638/2023-802, prodej 12/2023

S ohledem na umístění oceňovaných pozemků, na jejich podlouhlý tvar, napojení na pouze na vodovodní a elektrickou síť, celkovou jejich výměru, příjezd přes cizí pozemek, je uvažováno s jednotkovou cenou při spodní hranici zjištěného cenového rozmezí.

Výpočet tržní hodnoty pozemků ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 800

Výměra pozemků	2.978 m ²
Jednotková cena pozemků	2.000 Kč/m ²
Tržní hodnota pozemků	5 956 000 Kč

Tržní hodnota předmětných pozemků při celkové ploše 2.978 m² činí celkem **5 956 000 Kč**.

6.3.5. Rekapitulace věcných hodnot

Věcná hodnota rodinného domu č.p. 800	7 458 564 Kč
Věcná hodnota dřevěného skladu na pozemku parc.č. 309	113 800 Kč
Věcná hodnota venkovních úprav a inženýrských sítí	475 837 Kč
Tržní hodnota pozemků	5 956 000 Kč
Celkem	14 004 201 Kč

Celková hodnota rodinného domu č.p. 800, dřevěného skladu, včetně venkovních úprav, inženýrských sítí a pozemků zjištěná nákladovou metodou činí (po zaokrouhlení):

14.000.000 Kč

6.4. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Srovnání je provedeno pomocí indexové porovnávací metody. Jedná se o multikriteriální metodu nepřímého porovnání, ve které jsou porovnávány jednotlivé vlastnosti oceňovaných nemovitých věcí se srovnávanými nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, předpokládané využití, velikost, stav a vybavení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m² obytné plochy rodinného domu.

6.4.1. Srovnávací kritéria

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí byly použity realizované kupní ceny porovnatelných nemovitých věcí ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

K₁ - Koeficient **lokality** v sobě odráží rozdíl v poloze a umístění nemovitých věcí v daném místě především z hlediska: umístění nemovitých věcí v obci (zda se jedná o souvisle zastavěné území, či okraj obce); občanské vybavenosti; okolní zástavby, obyvatelstva, životního prostředí; atraktivitě okolí; změny v okolí s vlivem na obvyklou cenu nemovitých věcí.

K₂ - Koeficient **velikost nemovitých věcí** v sobě odráží velikost rodinného domu zejména z hlediska jeho užité plochy.

K₃ - Koeficient **stav objektu** v sobě odráží stavebně technický stav stavby, stáří, provedené rekonstrukce, materiálové provedení nosných konstrukcí.

K₄ - Koeficient **vybavení** v sobě odráží standard vybavení rodinného domu, mj. druh vytápění, sociální zařízení, vybavení kuchyně apod.

K₅ - Koeficient **pozemek** zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry, orientaci, tvaru pozemku zahrady.


K₆ – Koeficient **příslušenství** v sobě odráží existenci příslušenství garáže, krytého stání, venkovní úpravy, vedlejší stavby, aj.


K₇ – Koeficient **ostatní** v sobě odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, mj. celkový dojem, úvahu zpracovatele ocenění.

6.4.2. Stanovení hodnoty koeficientů


Hodnota koeficientu = 1 odpovídá shodnosti oceňovaných nemovitých věcí se zvoleným reprezentantem v daném hledisku. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku lepší než oceňovaná nemovitá věc (např. má lepší polohu, lepší tvar pozemku, větší výměru, lepší stav či vybavení atp.), odpovídá koeficient < 1. V případě, že je zvolený reprezentant v daném hledisku horší než oceňovaná nemovitá věc, odpovídá koeficient > 1.

Rodinné domy použité v porovnávací metodě


Název	č. 01 – Rodinný dům Palkovice, okr. Frýdek-Místek			
Lokalita	Palkovice č.p. 815, okres Frýdek-Místek			
Popis	Jedná se o zděnou stavbu samostatně stojícího rodinného domu č.p. 815 v severní části obce Palkovice, nedaleko přehrady Olešná. Dům kolaudovaný v roce 2012 je postaven z tepelně izolačních tvárníc YTONG Lambda, střešní krytina BRAMAC, zateplení stropu, plastová okna OTHERM (trojsklo). V celém domě je vinylová podlaha, vyjma koupelen a WC. Kuchyňská linka je vybavena indukční deskou. Vytápění domu řešeno podlahovým topením napojeným na plynový kotel. Ohřev vody řeší plynový kotel. Dům je napojen na kanalizaci, plyn, elektřinu a vodu. Celková užitná plocha rodinného domu je 298 m ² .			
Zdroj	Cenové řízení V-2029/2023-802, prodej 03/2023			
	Výměra pozemku	1.336 m ²	Cena	Jednotková cena
	Obytná plocha	245 m ²	9.400.000 Kč	38.367 Kč/m ²
Použité koeficienty				
K ₁ – Lokalita	Mírně horší	1,02		
K ₂ – Velikost	Srovnatelná	1,00		
K ₃ – Stav budovy	Mírně lepší	0,93		
K ₄ – Vybavení	Lepší	0,90		
K ₅ – Výměra pozemku	Menší výměra	1,05		
K ₆ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00		
K ₇ - Ostatní	Mírně lepší	0,97		
	Celkový koeficient	K_c	0,87	
Upravená jednotková cena	33.362 Kč/m²			
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn v mírně horší lokalitě v zástavbě rodinných domů (cca 13 km od oceňovaného domu). Rodinný dům je mírně mladšího data kolaudace (2012), s pravidelnou údržbou. Výměra podlahových ploch domu je srovnatelná, rodinný dům je srovnatelného příslušenství. Pozemek zahrady je menší výměry.			

Název	č. 02 – Rodinný dům Kozlovice, okr. Frýdek-Místek			
Lokalita	Kozlovice č.p. 833, okres Frýdek-Místek			
Popis	Jedná se o zděnou stavbu samostatně stojícího, jednopodlažního domu s obytným podkrovím, v jižní části obce Kozlovice, nedaleko přehrady Olešná. Rodinný dům je dispozice 5+1 s garáží a technickým zázemím v 1.PP. Dům kolaudovaný v roce 1990, po rekonstrukci v roce 2017. Vytápění je plynovým kotlem s radiátory. V koupelnách je elektrické podlahové vytápění. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci. Zdrojem teplé vody je bojler z roku 2008 s objemem 200 litrů. Na zahradě se nachází terasa s krbem a posezením, se zapuštěným bazénem a okrasným jezírkiem. Dům je napojen na kanalizaci, plyn, elektřinu a vodu. Celková užitná plocha rodinného domu je 234 m ² .			
Zdroj	Cenové řízení V-2149/2024-802, prodej 03/2024			
	Výměra pozemku	799 m ²	Cena	Jednotková cena
	Obytná plocha	156 m ²	6.600.000 Kč	42.308 Kč/m ²
Použité koeficienty				
K ₁ – Lokalita	Mírně horší	1,05		
K ₂ – Velikost	Mírně menší	0,97		
K ₃ – Stav budovy	Mírně lepší	0,95		
K ₄ – Vybavení	Lepší	0,90		
K ₅ – Výměra pozemku	Menší výměra	1,07		
K ₆ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00		
K ₇ - Ostatní	Mírně lepší	0,97		
	Celkový koeficient	K_c	0,90	

Upravená jednotková cena	38.239 Kč/m²
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn v mírně horší lokalitě v zástavbě rodinných domů (cca 8,5 km od oceňovaného domu). Rodinný dům je staršího data kolaudace (1990), po rekonstrukci v roce 2017, s pravidelnou údržbou. Výměra podlahových ploch domu je mírně menší, rodinný dům je srovnatelného příslušenství. Pozemek zahrady je menší výměry.

Název	č. 03 – Rodinný dům Baška, okr. Frýdek-Místek		
Lokalita	Hodoňovice č.p. 225, okres Frýdek-Místek		
Popis	Rodinný dům č. p. 225 v Bašce, místní části Hodoňovice, z roku 2007 o velikosti 4+kk s garáží. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s krbem. Je zde místo na jídelní kout a celý prostor uzavírá kuchyň včetně vestavěných spotřebičů. Dále je zde vstup na terasu orientovanou do klidné části na jihozápad. V přízemí se také nachází samostatná koupelna se sprchovým koutem a WC. Při vstupu do domu je prostorné zádveří s vestavěnou skříň. Z domu je přímý vstup do garáže a nechybí technická místnost, kde je elektrokotel, kotel na plyn a bojler na ohřev vody. V přízemí je podlahové vytápění. V patře jsou tři samostatné pokoje, balkón. V patře je druhá koupelna s rohovou vanou, samostatné WC. Vytápění a ohřev vody zajišťuje tepelné čerpadlo. Dům je napojen elektrinou a vodu, odpadní vody svedeny do jímky. Celková užitná plocha rodinného domu je 186 m ² .		
Zdroj	Cenové řízení V-2931/2023-802, prodej 04/2023		
	Výměra pozemku	873 m ²	Cena
	Obytná plocha	155 m ²	7.300.000 Kč
			Jednotková cena
			47.097 Kč/m ²
Použité koeficienty			
K ₁ – Lokalita	Mírně horší	1,02	
K ₂ – Velikost	Mírně menší	0,97	
K ₃ – Stav budovy	Mírně lepší	0,93	
K ₄ – Vybavení	Lepší	0,90	
K ₅ – Výměra pozemku	Menší výměra	1,07	
K ₆ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
K ₇ - Ostatní	Mírně lepší	0,97	
Celkový koeficient	K_c	0,88	
Upravená jednotková cena	41.351 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn v mírně horší lokalitě v zástavbě rodinných domů (cca 11 km od oceňovaného domu). Rodinný dům je srovnatelného data kolaudace (2007), s pravidelnou údržbou. Výměra podlahových ploch domu je mírně menší, rodinný dům je srovnatelného příslušenství. Pozemek zahrady je menší výměry.		

Název	č. 04 – Rodinný dům Frýdlant nad Ostravicí, okr. Frýdek-Místek		
Lokalita	Nová Ves č.p. 414, okres Frýdek-Místek		
Popis	Rodinný dům ve Frýdlantu nad Ostravicí, v místní části Nová Ves, č. p. 414. Kolaudace 10/2008. Dům je členitého půdorysu, nepodsklepený, přízemní s obytným podkrovím, s předsazeným krytým schodištěm a garáží v 1. NP. Dům je zděný, opatřený vnější omítkou, sokl z marmolitu, vstupní dveře masivní, okna plastová, garážová vrata sekční, střešní krytina betonová, klempířské konstrukce ocelové s povrchovou úpravou. V 1. NP se nachází garáž (cca 25 m ²), celková užitná plocha 260 m ² . Nemovitost napojena na elektrickou energii, veřejný vodovod, ČOV. Celková užitná plocha rodinného domu je 260 m ² .		
Zdroj	Cenové řízení V-9834/2022-802, prodej 12/2022		
	Výměra pozemku	2.301 m ²	Cena
	Obytná plocha	235 m ²	10.500.000 Kč
			Jednotková cena
			44.681 Kč/m ²
Použité koeficienty			
K ₁ – Lokalita	Srovnatelná	1,00	
K ₂ – Velikost	Srovnatelná	1,00	

K ₃ – Stav budovy	Mírně lepší	0,95	
K ₄ – Vybavení	Lepší	0,90	
K ₅ – Výměra pozemku	Srovnatelná	1,00	
K ₆ – Příslušenství	Srovnatelné	1,00	
K ₇ - Ostatní	Mírně lepší	0,97	
Celkový koeficient	K_c	0,85	
Upravená jednotková cena	38.168 Kč/m²		
Zdůvodnění koeficientu K_c	Uvedený rodinný dům je umístěn ve srovnatelné lokalitě v zástavbě novostaveb rodinných domů (cca 7 km od oceňovaného domu). Rodinný dům je srovnatelného data kolaudace (2008), s pravidelnou údržbou. Výměra podlahových ploch domu je srovnatelná, rodinný dům je srovnatelného příslušenství. Pozemek zahrady je srovnatelné výměry. Jedná se o prodej z konce roku 2022, avšak s ohledem na podobnost s oceňovaným domem je v porovnávací metodě použitý.		

Statistické údaje

Aritmetický průměr upravených jednotkových cen	37.780 Kč/m ² obytné plochy
Vážený průměr upravených jednotkových cen	37.317 Kč/m ² obytné plochy

Vyhodnocení porovnávací metody

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se obdobné rodinné domy, obdobné velikosti, dobrého stavebně-technického, příslušenství a vybavení, nacházející se ve srovnatelně atraktivních lokalitách v rámci okresu Frýdek-Místek obvykle obchodují za jednotkové ceny v rozmezí 38.000 až 47.000 Kč/m² obytné plochy rodinného domu, tj. v rozmezí 28.000 až 40.000 Kč/m² celkové užitné plochy rodinného domu.

Po zohlednění upravujících koeficientů odlišností vybraného souboru parametrů se jednotkové ceny realizovaných prodejů pohybují v rozmezí 33.000 až 41.000 Kč/m² obytné plochy rodinného domu.

6.4.3. Porovnávací hodnota rodinného domu č.p. 800 s pozemky ve funkčním celku

Porovnávací hodnota rodinného domu stanovená porovnávací metodou byla stanovena s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující jeho obchodovatelnost, tj. zejména velikost rodinného domu, jeho umístění v konkrétní lokalitě, jeho stavebně-technický stav, velikost a stav příslušenství a velikost pozemkového zázemí, a to vše v návaznosti na aktuální poptávku na realitním trhu. Porovnávací hodnotu stanovují ve spodní polovině zjištěného cenového rozmezí (Kč/m² obytné plochy domu), a to zejména na skutečnost, že rodinný dům je přibližně 6 let nevyužíván a ke skutečnosti, že bylo částečně poškozeno vybavení domu, a to na částku:

9.500.000 Kč

(34.926 Kč/m² obytné plochy rodinného domu č.p. 800)

(32.534 Kč/m² užitné plochy rodinného domu č.p. 800)

7. ODŮVODNĚNÍ

7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) obvyklé ceny bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami prodeje obdobných rodinných domů a pozemků. Informace o realizovaných prodejních cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců a odhadců. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena porovnávací hodnota oceňovaných nemovitých věcí.

Pro představu o potenciálních nákladech na výstavbu rodinného domu a venkovních úprav a o nákladech na pořízení pozemkového celku byla provedena nákladová metoda se stanovením věcné (časové) hodnoty oceňovaných nemovitých věcí se zohledněním aktuálního opotřebení.

Pro porovnání s tržním a nákladovým způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle aktuálního cenového předpisu. Zjištěná cena se od porovnávací hodnoty výrazně odlišuje, a to zejména z důvodu nízké základní jednotkové ceny za 1 m³ obestaveného prostoru rodinného domu určené cenovým předpisem. Konstrukce pro stanovení ceny zjištěné adekvátně a dostatečně nezohledňuje stávající situaci a realitním trhu v segmentu rodinných domů v obdobně atraktivních lokalitách.

Aktuální situaci na trhu s obdobnými rodinnými domy nejlépe vystihuje provedena porovnávací metoda, která je založena na porovnání oceňovaného rodinného domu a pozemků s realizovanými prodeji obdobných nemovitostí nacházejících se v předmětné lokalitě.

Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu	5.104.520 Kč
Věcná hodnota stanovená nákladovým způsobem	14.000.000 Kč
Porovnávací hodnota č.p. 287 s pozemky ve funkčním celku	9.500.000 Kč

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založená na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 6000 pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek stanovuji ve výši porovnávací hodnoty, a to na částku
ve výši:**

9.500.000 Kč

7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, vlastníkem zasláná projektová dokumentace, stavební povolení a kolaudační souhlasy, veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, které jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek na LV č. 60000 pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek, pro exekuční řízení vedené pod č.j. 024 EX 450/19.

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 60000:

- Pozemek parc.č. St. 2238, o výměře 184 m² – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. 800
- Pozemek parc.č. 309, o výměře 2.120 m² – orná půda
- Pozemek parc.č. 311, o výměře 674 m² – trvalý travní porost

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím nákladové a porovnávací metody, a dále aktuálního cenového předpisu stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí zapsaných na LV č. 60000 pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, okres Frýdek-Místek včetně příslušenství se zohledněním všech faktorů majících vliv na stanovenou cenu na částku ve výši:

9.500.000 Kč

Slovy: devětmilionpětsettisíc korun českých

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Usnesení o ustanovení znalce, č.j. 024 EX 450/19-89 ze dne 28.8.2024
- Příloha č. 2:** Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Čeladná, obec Čeladná, list vlastnictví č. 60000, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 19.9.2024
- Příloha č. 3:** Kopie katastrální mapy předmětného území, mapový list č. -6--4/1, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, ze dne 25.9.2024
- Příloha č. 4:** Situační plánek a letecký snímek
- Příloha č. 5:** Fotodokumentace pořízena při místním šetření dne 19.9.2024

KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 22-17/2024.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 078626/2024.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

7. 10. 2024

Ing. Ondřej Vašíček