

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 946/106/14

o ceně rodinného domu č.p. 736 na pozemku č. 1366 vč. pozemků a příslušenství, který se nachází v katastrálním území Vratimov v okrese Ostrava - město



**Objednavatel znaleckého posudku:** EURODRAŽBY CZ a.s.  
Čimická 780/61  
181 00 Praha 8

## Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro účely provedení aukce

**Dle 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 8.12.2014 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Miroslav Balnar  
Nálepko n.ám. 929/14  
708 00 Ostrava - Poruba  
telefon: 777729127  
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 18.12.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti EURODRAŽBY CZ a.s. č.j. 1097/2014-A ze dne 11.11.2014 je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 736 na pozemku č. 1366 a pozemků č. 1365, č. 1366 a č. 1367/3, který se nachází v katastrálním území Vratimov v okrese Ostrava - město.

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: U Trati 736  
739 32 Vratimov  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Ostrava-město  
Obec: Vratimov  
Katastrální území: Vratimov  
Počet obyvatel: 6 966

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 180,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{678,92 \text{ Kč/m}^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.12.2014 za přítomnosti pana Romana Prochovníka.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Sdělení společnosti EURODRAŽBY CZ a.s. č.j. 1097/2014-A ze dne 11.11.2014 o provedení odhadu předmětu aukce
- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 966, který vyhotovil Katastrální úřad v Ostravě ke dni 27.10.2014
- Projektová dokumentace stavební části rodinného domu z roku 1936
- Informace a skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci stavby: Pan Roman Prochovník, U Trati 736/25, 739 32 Vratimov, vlastnictví: SJM  
Paní Lenka Prochovníková, U Trati 736/25, 739 32 Vratimov, vlastnictví:  
SJM

Vlastníci pozemku: Pan Roman Prochovník, U Trati 736/25, 739 32 Vratimov, vlastnictví: SJM  
Paní Lenka Prochovníková, U Trati 736/25, 739 32 Vratimov, vlastnictví:  
SJM

Rodinný dům č.p. 736 na pozemku č. 1366

Parcela č. 1365	-	zahrada	-	661 m <sup>2</sup>
Parcela č. 1366	-	zastavěná plocha	-	235 m <sup>2</sup>
Parcela č. 1367/3	-	zahrada	-	135 m <sup>2</sup>

Vlastník :

SJM Roman Prochovník  
SJM Lenka Prochovníková  
U Trati 736/25  
739 32 Vratimov

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Znalec měl k dispozici původní projektovou dokumentaci stavby rodinného domu. Kontrolní měření bylo provedeno laserovým dálkoměrem zn. Makita.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce, který je z části podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Dům se nachází na okraji obce a je sevřený mezi dvěma železničními tratěmi. Dům je napojen na vodu a elektrickou energii. Příjezd k objektu je možný po místní zpevněné komunikaci.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 736

#### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Garáž

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Parcela č. 1366

2.2. Parcela č. 1365

2.3. Parcela č. 1367/3

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Index trhu s nemovitými věcmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Negativní změny - Nemovitost se nachází v sevření dvou železničních tratí. Místo je pro svoji odlehlost na okraji obce a susedství areálu Arcellor Mittal navštěvováno sběrači barevných kovů.	I	-0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,855}$$

### **Index polohy**

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,735}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Rodinný dům č.p. 736

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce se sedlovou střechou, který je částečně podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + 1. V podkroví je pokoj, komora a půdní prostor. Rodinný dům se nachází na konci ulice U Trati a je sevřený mezi dvě železniční tratě. Dle dostupných údajů a technického posouzení byl dům postaven cca v roce 1934.

Základy jsou betonové, nosná konstrukce je zděná z cihel tl. 45 cm. Krov je dřevěný sedlový, střešní krytina je z asfaltového šindele. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. Vnější obklad schází. Klempířské konstrukce jsou úplně z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Vnitřní obklady jsou běžné keramické. Dveře jsou dřevěné plné. Schody betonové s teracovým povrchem. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Podlahy jsou dřevěné z prken a s povrchem z PVC. V ostatních místnostech je většinou keramická dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. V koupelně je rohová vana a umyvadlo. Elektroinstalace je světelná i motorová s pojistkovou skříní. Rozvod vody je studené a teplé převážně v plastovém potrubí. Pro ohřev teplé vody slouží elektrický bojler. Odkanalizování je svedeno do žumpy. V kuchyni je sporák na PB. WC je standardní typu kombi.

Celkově je objekt v poměrně špatném technickém stavu s vysokým stupněm morálního a technického opotřebení většiny stavebních konstrukcí.

K objektu rodinného domu patří následující venkovní úpravy :

- přípojka vody
- oplocení
- plotová vrata s el.pohonem
- dřevěná pergola

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 088,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

P.P.:	4,60*8,90	=	40,94 m <sup>2</sup>
N.P.:	(8,80*8,80)+(3,50*1,80)	=	83,74 m <sup>2</sup>
Podkroví:	8,80*8,80	=	77,44 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
P.P.:	40,94 m <sup>2</sup>	1,85 m
N.P.:	83,74 m <sup>2</sup>	2,80 m
Podkroví:	77,44 m <sup>2</sup>	2,60 m

### Obestavěný prostor

P.P.:	(4,60*8,90)*(1,85)	=	75,74 m <sup>3</sup>
N.P.:	((8,80*8,80)+(3,50*1,80))*(2,80)	=	234,47 m <sup>3</sup>
Podkroví a zastřešení:	(8,80*8,80*0,50)+(8,80*8,80*3,9)/2+(4,40*2,2*2,6)/2	=	202,31 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>512,52 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	83,74 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	202,12 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,41	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,386}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,855$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,860$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,088,- \text{ Kč/m}^3 * 0,386 = 805,97 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 512,52 \text{ m}^3 * 805,97 \text{ Kč/m}^3 * 0,855 * 0,860 = 303\,734,59 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 303 734,59 Kč**

## 1.2. Příslušenství

### 1.2.1. Garáž

Jedná se o objekt kovové konstrukce, který byl postaven v roce 2011 a je přistavěný k objektu rodinného domu. Jedna ze stěn je společná. Podlaha je betonová, v objektu je zavedena elektrická energie. Vrata jsou ocelová dvoukřídllová plechová.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	3 roky
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 230,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$\text{garáž: } 4,7 * 4,9 = 23,03 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	23,03 m <sup>2</sup>	2,00 m

#### Obestavěný prostor

$$\text{garáž: } (4,7 * 4,9) * (2,00) = 46,06 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = \mathbf{46,06 \text{ m}^3}$$

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - svislé konstrukce kovové – plechové, s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	III	typ C
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - kovová konstrukce opláštěná nebo obvod. stěny tl do 15 cm	I	-0,10
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - Jedná se o	I	-0,10

přístavbu z ocelové konstrukce k objektu rodinného domu.  
 6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - III 0,85  
 (předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 3 roky:

$$s = 1 - 0,005 * 3 = \mathbf{0,985}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,985 = \mathbf{0,645}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,855$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,860$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,230,- \text{ Kč/m}^3 * 0,645 = 793,35 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 46,06 \text{ m}^3 * 793,35 \text{ Kč/m}^3 * 0,855 * 0,860 = 26\,869,11 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 26 869,11 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Parcela č. 1366

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zastavěná plocha. Na pozemku se nachází stavba rodinného domu.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### 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

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,855$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,860$**

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,855 * 1,000 * 0,860 = 0,735$**



## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	678,92	0,735		499,01

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1366	235,00	499,01	117 267,35
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>117 267,35</b>

**Parcela č. 1366 - zjištěná cena = 117 267,35 Kč**

### 2.2. Parcela č. 1365

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada a tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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 - Vlivy snižující cenu - Pozemek se nachází v poměrně stísněném území a současně s úzkým a ostrým vjezdem na pozemek	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,700}$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,855**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,860**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,855 \* 0,700 \* 0,860 = 0,515**

## Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	678,92	0,515		349,64

  

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1365	661,00	349,64	231 112,04
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>231 112,04</b>

**Parcela č. 1365 - zjištěná cena = 231 112,04 Kč**

### 2.3. Parcela č. 1367/3

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako zahrada. Pozemek tvoří jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem.

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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 - Vlivy snižující cenu - Pozemek ve stísněném prostoru s problematickým dojezdem na pozemek.	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,700$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 0,855**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 0,860**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 0,855 \* 0,700 \* 0,860 = 0,515**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	678,92	0,515		349,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1367/3	135,00	349,64	47 201,40
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					<b>47 201,40</b>

**Parcela č. 1367/3 - zjištěná cena = 47 201,40 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 736 303 734,60 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Garáž 26 869,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 330 603,70 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Parcela č. 1366 117 267,40 Kč

2.2. Parcela č. 1365 231 112,- Kč

2.3. Parcela č. 1367/3 47 201,40 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 395 580,80 Kč**

---

**Celkem 726 184,50 Kč**

---

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 726 184,50 Kč**

---

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Rodinný dům č.p. 736 303 734,60 Kč

##### **1.2. Příslušenství**

1.2.1. Garáž 26 869,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 330 603,70 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Parcela č. 1366 117 267,40 Kč

2.2. Parcela č. 1365 231 112,- Kč

2.3. Parcela č. 1367/3 47 201,40 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 395 580,80 Kč**

---

**Celkem 726 184,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****726 190,- Kč**

slovy: Sedmsetdvacetšesttisícjedenostodevadesát Kč

**Obvyklá cena :**

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona ( Zákon č. 151/1997 Sb. ) 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny bylo použito porovnávací metody. Pro porovnání byly vybrány nemovitosti, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti a mají s nimi nejvíce shodných znaků. Při porovnání byly vyhodnoceny zejména následující znaky : typ domu a jeho velikost, konstrukční provedení, umístění v lokalitě a jeho celková poloha, dopravní dostupnost a napojení na inženýrské sítě.

Informace o porovnávaných nemovitostech byly znalcem získány jedna k z vlastní databáze nemovitostí, dostupných kupních smluv a rovněž bylo využito informací z databází realitních agentur působících v regionu.

Pro porovnání byly vybrány objekty, které se staly předmětem obchodování nebo obchodních nabídek v období posledních šesti měsíců.

**Kladné stránky nemovitosti :**

- dobrá dopravní dostupnost

**Záporné stránky nemovitosti :**

- vysoký stupeň morálního a technického opotřebení - nutnost rekonstrukce
- blízkost frekventované železniční tratě
- technický stav objektu neumožňuje jeho okamžité užívání
- nezateplený objekt

Při podrobné analýze realitního trhu, sledováním odborné literatury bylo znalcem zjištěno, že se jedná o segment trhu se kterým se běžně obchoduje a tudíž je možno sestavit dostatečně velkou množinu srovnatelných objektů se stejnými nebo podobnými charakteristickými znaky.

Pro porovnání uvádím níže několik srovnatelných nemovitostí, které se svými charakteristickými znaky nejvíce podobají oceňovanému objektu.

**Rodinný dům č. 1** - jedná se o samostatně stojící rodinný dům v Ostravě - Muglinově. Dům je částečně podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a podkroví. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 4 + 1. Dům je v současné době v rekonstrukci. Fasáda je nezateplená s břizolitovou omítkou. V domě jsou původní dřevěná zdvojená okna. Podlahy jsou betonové. Vnitřní vybavení vesměs schází nebo je připraveno k výměně. Podlahová plocha činí cca 210 m<sup>2</sup>. Zdroj : nabídka RK

Cena - 750 000 ,- Kč

**Rodinný dům č. 2** - jedná se o samostatný rodinný dům zděné konstrukce ve Vratimově. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. V domě se nachází dvě bytové jednotky o velikosti 7 + 2. Dům je v technickém stavu před rekonstrukcí, ale je užíván. Vnitřní vybavení je standardní a část konstrukcí je s vyšším stupněm morálního a technického opotřebení. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. K domu patří hospodářská budova na pozemku. U domu je zahrada. Podlahová plocha činí cca 256 m<sup>2</sup>. Zdroj : Nabídka RK

Cena - 1 150 000 ,- Kč

**Rodinný dům č. 3** - jedná se o samostatně stojící rodinný dům zděné konstrukce v Ostravě - Petřkovicích. Dům je podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor. V domě se nachází jedna bytová jednotka o velikosti 3 + 1. Dům je převážně v původním technickém stavu s nutností komplexní rekonstrukce. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Menší pozemek u domu. Podlahová plocha činí 85 m<sup>2</sup>. Zdroj : nabídka RK

Cena - 400 000,- Kč

Po vyhodnocení všech zjištěných údajů a s vyhodnocením všech kladných a záporných stránek nemovitosti a po provedeném porovnání jednotlivých ukazatelů stanovuji obvyklou cenu rodinného domu č.p. 736 vč. pozemků a příslušenství na částku v celkové výši :

**600 000 ,- Kč**

Zdůvodnění obvyklé ceny :

Znalcem bylo při průzkumu trhu zjištěno, že se jedná o objekt, který je běžně předmětem obchodování na trhu nemovitostí. Obvyklá cena byla stanovena pomocí porovnávací metody, kdy byly zjišťovány ceny z realizovaných prodejů nemovitostí a obchodních nabídek v období posledních šesti měsíců.

Při ocenění vycházel znalec ze skutečnosti, že všechny zjištěné údaje a skutečnosti jsou úplné, správné a pravdivé.

V Ostravě 18.12.2014

Ing. Miroslav Balnar  
Nálepko n.ám. 929/14  
708 00 Ostrava - Poruba  
telefon: 777729127  
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.5.

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 946/106/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 946/106/14.

## E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 966 ze dne 27.10.2014	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 966 - str. 2	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 966 - str. 3	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 966 - str. 4	1



Celkový pohled



Garáž



pokoj



Kuchyně



Koupelna



pokoj





bojler v koupelně



pokoj

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
 prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2014 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město  
 Kat.území: 785601 Vratimov

Obec: 598879 Vratimov

List vlastnictví: 966

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo  
 SJM Prochovnik Roman a Prochovniková Lenka, U Trati 736/25,  
 73932 Vratimov

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 1365	661	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 1366	235	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vratimov, č.p. 736, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1366				
Parcela 1367/3	135	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Oprávnění z věcného břemene převzaté z pozemkové knihy

služebnost chůze a jízdy, která není zapsána u zatížené nemovitosti parc.č. 1364  
 Parcela: 1366 Z-36522/2008-807  
 Parcela: 1365 Z-36522/2008-807

Listina Usnesení soudu číslo deníku 401/1935.

POLVZ:70/1977

Z-11100070/1977-802

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 4 140,-Kč s příslušenstvím  
 Město Vratimov, Frýdecká 853/57, Parcela: 1365  
 73932 Vratimov, RČ/IČO: 00297372 Parcela: 1366  
 Parcela: 1367/3

V-4140/2014-807  
 V-4140/2014-807  
 V-4140/2014-807

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 EX-114/2014 -13 ze dne 19.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2014. Zápis proveden dne 10.04.2014.

V-4140/2014-807

Pořadí k 19.03.2014 09:51

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění pohledávky ve výši 1 180,-Kč s příslušenstvím  
 Generali Pojišťovna a.s., Parcela: 1365  
 Bělehradská 299/132, Vinohrady, Parcela: 1366  
 12000 Praha 2, RČ/IČO: 61859869 Parcela: 1367/3

V-2917/2014-807  
 V-2917/2014-807  
 V-2917/2014-807

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135EX-466/2014 -15 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 25.03.2014.

Nemovitosti jsou v hranicích obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kod: 807.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2014 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 598879 Vratimov  
Kat.území: 785601 Vratimov List vlastnictví: 966  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

V-2917/2014-807

Pořadí k 28.02.2014 07:24

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek v celkové výši Kč 800.000,-- s příslušenstvím  
a veškerých budoucích pohledávek do celkové výše Kč 800.000,--,  
které vzniknou do 31.7.2036.

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: 1365 V-5217/2006-807  
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 1366 V-5217/2006-807  
RČ/IČO: 45244782 Parcela: 1367/3 V-5217/2006-807

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.06.2006. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 13.06.2006.

V-5217/2006-807

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

chůze a jízdy

Parcela: 1363 Parcela: 1365 Z-36522/2008-807

Listina Usnesení soudu číslo deníku 401/1935.

POLVZ:70/1977

Z-11100070/1977-802

o Věcné břemeno (podle listiny)

chůze a jízdy

Parcela: 1364 Parcela: 1365 Z-36522/2008-807

Listina Usnesení soudu číslo deníku 401/1935.

POLVZ:70/1977

Z-11100070/1977-802

o Věcné břemeno (podle listiny)

chůze a jízdy

Parcela: PK 2222, Pův. k.ú.: Parcela: 1365 Z-36522/2008-807

Listina Usnesení soudu číslo deníku 401/1935.

POLVZ:70/1977

Z-11100070/1977-802

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav  
Prochovník Roman, U Trati 736/25, 73932 Vratimov,  
RČ/IČO: ~~25252525~~

Z-3126/2014-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160EX-1154/2014 -12 ze dne  
06.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2014. Zápis proveden dne 12.05.2014;  
uloženo na prac. Břeclav

Z-3126/2014-704

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný Roman Prochovník, r.č. ~~25252525~~

Parcela: 1365 Z-5709/2014-807  
Parcela: 1366 Z-5709/2014-807  
Parcela: 1367/3 Z-5709/2014-807

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, kód: 507.  
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2014 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 598879 Vratimov  
Kat.území: 785601 Vratimov List vlastnictví: 966  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav, Mgr. Marcela Petrošová 160 EX-1154/2014 -13 ze dne 06.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.05.2014. Zápis proveden dne 14.05.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-5709/2014-807

- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Ender, Nádražní 477/184, Ostrava, 702 00 Ostrava 2  
Prochovnik Roman, U Trati 736/25, 73932 Vratimov,  
RČ/IČO: ~~602107566~~

Z-3249/2014-807

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Ostrava, Mgr. Pavel Ender 162 EX-114/2014 -8 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2014. Zápis proveden dne 17.03.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-3249/2014-807

- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov  
Prochovnik Roman, U Trati 736/25, 73932 Vratimov,  
RČ/IČO: ~~602107566~~

Z-1810/2014-503

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135EX-466/2014 -14 ze dne 27.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2014. Zápis proveden dne 28.02.2014; uloženo na prac. Chomutov

Z-1810/2014-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
povinný: Prochovnik Roman, r.č.700310/5615

Parcela: 1365	Z-4416/2014-807
Parcela: 1366	Z-4416/2014-807
Parcela: 1367/3	Z-4416/2014-807

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chomutov, Mgr. Jan Peroutka 135 EX-466/2014 -21 ze dne 07.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2014. Zápis proveden dne 18.04.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-4416/2014-807

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
insolvenční správce: JUDr. Pavlína Sglundová  
Prochovnik Roman, U Trati 736/25, 73932 Vratimov,  
RČ/IČO: ~~602107566~~

Z-9168/2014-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 31 INS-14200/2014 -A6 ze dne 24.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.07.2014. Zápis proveden dne 25.07.2014; uloženo na prac. Ostrava

Z-9168/2014-807

- o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
insolvenční správce: JUDr. Pavlína Sglundová  
Prochovniková Lenka, U Trati 736/25, 73932 Vratimov,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava, kód: 807,  
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2014 08:35:02

Okres: CZ0806 Ostrava-město Obec: 598879 Vratimov  
 Kat.území: 785601 Vratimov List vlastnictví: 966  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

RČ/IČO: 795901/5075

Z-9168/2014-807

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 31 INS-14200/2014 -A6 ze dne 24.07.2014.  
 Právní účinky zápisu ke dni 24.07.2014. Zápis proveden dne 25.07.2014; uloženo na  
 prac. Ostrava

Z-9168/2014-807

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu  
 OO-3/2012-807

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 11.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.07.2006.

V-6220/2006-807

Pro: Prochovnik Roman a Prochovniková Lenka, U Trati 736/25, 73932 Vratimov  
 RČ/IČO: ~~795901/5075~~  
~~795901/5075~~

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1365	65600	661
1367/3	65600	135

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 Ostrava, kód: 807.

Vyhotovil:  
 Český úřad zeměměřičký a katastrální - SCD  
 Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 27.10.2014 08:48:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....