

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2066-2017

O ceně obvyklé souboru nemovitostí - budovy rodinného domu č.p. 25 na pozemku p.č. 2908- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 627 m², pozemek p.č. 3207 – ostatní plocha o výměře 200 m², a to vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, k.ú. Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, na LV č. 1501 pro potřeby objednatele tohoto znaleckého posudku.

Objednavatel znaleckého posudku:

CS FINAL, s.r.o.
Jana Uhra 162/4
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Účelem tohoto znaleckého posudku je určit cenu obvyklou pro soukromé účely objednatele tohoto znaleckého posudku.

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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., s účinností od 1.1.2017

Podle stavu ke dni 19.4.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Vlastimil Smejkal
Ul. Šafránka 217
664 34 Rozdrojovice

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 8 stran příloh A4. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Rozdrojovicích 5.5.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjistit cenu obvyklou - budovy rodinného domu č.p. 25 na pozemku p.č. 2908- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 627 m², pozemek p.č. 3207 – ostatní plocha o výměře 200 m², a to vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, k.ú. Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, **na LV č. 1501** pro potřeby objednatele tohoto znaleckého posudku.

2. Základní informace

| | |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění: | Rodinný dům č.p. 25 v k.ú. Kravaře vč. příslušenství |
| Adresa předmětu ocenění: | Ivana Kubince 25/2 747 21 Kravaře |
| Kraj: | Moravskoslezský |
| Okres: | Opava |
| Obec: | Kravaře |
| Katastrální území: | Kravaře ve Slezsku |
| Počet obyvatel: | 6 681 |

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.4.2017 za přítomnosti asistenta Lukáše Smejkal.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- znalecký posudek je proveden podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č.121/2000 Sb. a vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhl. 456/2008 Sb., vyhl. 460/2009 Sb., vyhl. 364/2010 Sb., vyhl. 387/2011 Sb., vyhl. 450/2012 a vyhl. 443/2016 Sb. (účinnost od 1. 1. 2017)
- 2x kopie výpisu z katastru nemovitostí ze dne 26. 4. 2017 katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, kat. pracoviště Opava, zapsané na **LV č.1501** (viz. příloha tohoto znaleckého posudku)
- 1x kopie z katastrální mapy ze dne 26. 4. 2017 (viz. příloha tohoto znaleckého posudku)
- 2x fotodokumentace rodinného domu č.p. 25 na pozemku p.č. 2908 v k.ú. Kravaře ve Slezsku
- 3x karta nemovitostí k cenovému porovnání (viz. příloha tohoto znaleckého posudku)
- poznatky z obhlídky nemovitosti
- ostatní doklady - nebyly předloženy

5. Vlastnické a evidenční údaje

-list vlastnictví 1501

Identifikátor Podíl

-Vlastník: CS FINAL, s.r.o.
Jana Uhra 162/4
602 00 Brno

-okres Opava
-obec Kravaře
-katastrální území Kravaře ve Slezsku
-číslo popisné - 25
-pozemky:

| parc. číslo | druh pozemku | výměra |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 2908..... | zastavěná plocha a nádvoří..... | 627 m ² |
| 3207..... | neplodná půda - ostatní plocha..... | 200 m ² |

6. Dokumentace a skutečnost

Od předmětné nemovitosti byly k dispozici doklady uvedené v kap. "Podklady,, tohoto znaleckého posudku, ze kterých je patrný vlastnický vztah k nemovitosti. Posudek je zpracován na základě skutečností zjištěných při venkovní i vnitřní obhlídce oceňované nemovitosti a informací získaných od objednatele znaleckého posudku.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 25 v k.ú. Kravaře ve Slezsku
2. Pozemek p.č. 2908 a 3207 v k.ú. Kravaře ve Slezsku

8. Zjištění ceny cenovým porovnáním (komparací)

- 2.1. Rodinný dům č.p. 25 v k.ú. Kravaře ve Slezsku
- 2.2. Pozemek p.č. 2908 a 3207 v k.ú. Kravaře ve Slezsku

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku | č. | P _i |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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 s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody) | III | 0,95 |
| 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: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikostí nad 5000 obyvatel | V | 1,00 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I | 1,05 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,997}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|----------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba | I | 0,04 |
| 3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce | III | -0,05 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I | 0,00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce | II | -0,02 |
| 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 - Bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,977}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,931}$$

1. Rodinný dům č.p. 25 v k.ú. Kravaře ve Slezsku

Popis: Jedná se o zděný rodinný dům č.p. 25 při ulici Ivana Kubince, v jižní části obce Kravaře. Ulice Ivana Kubince je zastavěná rezidenčními nemovitostmi (pouze rodinné domy) a ze severní strany částečně sousedí s řekou Opava.

Oceňovaný rodinný dům je částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažimi. Rodinný dům je samostatně stojící. Základy jsou základové pasy izolované. Svislé konstrukce zděné o tl. 45 cm. Zastřešení pultové. Krytina z asfaltových pasů. Stropy hurdisové. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné jemné. Venkovní úpravy břizolitová omítka. Vnitřní obklady standardní v koupelně a v kuchyni. Vnější obklady – sokl z marmolitu. Schody ocelové s dřevěnými stupnicemi. Dveře nejsou provedeny. Venkovní dveře plastové. Okna plastová. Podlahy obytných místností plovoucí. Podlahy ostatních místností keramické dlažby. Vytápění ústřední. Elektroinstalace 220 V a 380 V včetně jističů. Bleskosvod není proveden. Vnitřní vodovod instalován. Rozvod zemního plynu proveden. Kanalizace splašková i dešťová do řadu. Ohřev teplé vody pomocí plynového kotle.

RD je patrový, částečně podsklepený a s pultovým zastřešením.

Dispoziční řešení:

1.PP – 2x skladový prostor

1.NP – čelní a zadní zádveří, kuchyně, 3x pokoj, koupelna s vanou včetně WC, spíž, chodba

2.NP – 3x pokoj, chodba, koupelna s WC, terasa

Dle získaných informací stáří rodinného domu je 82 let ke dni ocenění. Rodinný dům prošel rekonstrukcí, která je však k datu ocenění nedokončená. Rodinný dům je v dobré kondici díky údržbě a výměně prvků krátkodobé životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: | § 13, typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Střecha: | s plochou střechou |
| Počet nadzemních podlaží: | se dvěma nadzemními podlažími |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 111 |

Výpočet jednotlivých ploch

| Název | Plocha | | [m ²] |
|-------|-------------|---|-------------------|
| 1.PP | 7,35*3,49 | = | 25,65 |
| 1.NP | 10,36*13,90 | = | 144,00 |
| 2.NP | 10,36*13,90 | = | 144,00 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná. plocha | Konstr. výška |
|-------|-----------------------|---------------|
| 1.PP | 25,65 m ² | 2,09 m |
| 1.NP | 144,00 m ² | 3,33 m |
| 2.NP | 144,00 m ² | 2,75 m |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Název | Obestavěný prostor | | [m ³] |
|-------|----------------------|---|-----------------------|
| 1.PP | (7,35*3,49)*(2,09) | = | 53,61 m ³ |
| 1.NP | (10,36*13,90)*(3,33) | = | 479,53 m ³ |
| 2.NP | (10,36*13,90)*(2,75) | = | 396,01 m ³ |

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

| Název | Typ | Obestavěný prostor |
|------------------------------|-----|-----------------------|
| 1.PP | NP | 53,61 m ³ |
| 1.NP | NP | 479,53 m ³ |
| 2.NP | NP | 396,01 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 929,15 m ³ |

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------|----------|
| 1. Základy | betonové pasy | S | 100 |
| 2. Zdivo | zděné tl. 45 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | hurdiskové | S | 100 |
| 4. Střecha | živičná, svařovaná, vícevrstvá | S | 100 |
| 5. Krytina | živičná | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné, štukové | S | 100 |
| 8. Fasádní omítky | břízolitové omítky | S | 100 |
| 9. Vnější obklady | sokl - marmolit | S | 100 |
| 10. Vnitřní obklady | keramické obklady | S | 100 |
| 11. Schody | kovové s dřevěnými stupnicemi | S | 100 |
| 12. Dveře | chybí | C | 80 |
| 12. Dveře | vstupní plastové | S | 20 |
| 13. Okna | plastová | S | 100 |
| 14. Podlahy obytných místností | plovoucí podlaha | S | 100 |
| 15. Podlahy ostatních místností | keramická dlažba | S | 100 |
| 16. Vytápění | ústřední topení | S | 100 |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová | S | 100 |
| 18. Bleskosvod | chybí | C | 100 |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky, studená i teplá voda | S | 100 |
| 20. Zdroj teplé vody | bojler | S | 100 |
| 21. Instalace plynu | zemní plyn | S | 100 |
| 22. Kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 23. Vybavení kuchyně | chybí | C | 100 |
| 24. Vnitřní vybavení | umyvadlo, vana, WC | S | 100 |
| 25. Záchod | splachovací | S | 100 |
| 26. Ostatní | chybí | C | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Zdivo | S | 22,30 | 100 | 1,00 | 22,30 |
| 3. Stropy | S | 8,40 | 100 | 1,00 | 8,40 |
| 4. Střecha | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 5. Krytina | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,80 | 100 | 1,00 | 0,80 |

| | | | | | |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|---------------|
| 7. Vnitřní omítky | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 8. Fasádní omítky | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnější obklady | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 10. Vnitřní obklady | S | 2,30 | 100 | 1,00 | 2,30 |
| 11. Schody | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 12. Dveře | C | 3,30 | 80 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Dveře | S | 3,30 | 20 | 1,00 | 0,66 |
| 13. Okna | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 14. Podlahy obytných místností | S | 2,20 | 100 | 1,00 | 2,20 |
| 15. Podlahy ostatních místností | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 16. Vytápění | S | 4,40 | 100 | 1,00 | 4,40 |
| 17. Elektroinstalace | S | 4,10 | 100 | 1,00 | 4,10 |
| 18. Bleskosvod | C | 0,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 20. Zdroj teplé vody | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 21. Instalace plynu | S | 0,50 | 100 | 1,00 | 0,50 |
| 22. Kanalizace | S | 2,80 | 100 | 1,00 | 2,80 |
| 23. Vybavení kuchyně | C | 0,50 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení | S | 5,10 | 100 | 1,00 | 5,10 |
| 25. Záchod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 26. Ostatní | C | 3,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 92,66 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,9266 |

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 929,15 m³ * 4 309,11 Kč/m³

$$\begin{aligned}
 &= 2\,150,- \\
 &* 0,9266 \\
 &* 1,0000 \\
 &* 2,1630 \\
 &= \mathbf{4\,309,11} \\
 &= \mathbf{4\,003\,809,56\,Kč}
 \end{aligned}$$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 155 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 155 = 51,6 %

Koeficient opotřebení: (1 - 51,6 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

$$\begin{aligned}
 &* 0,484 \\
 &= \mathbf{1\,937\,843,83\,Kč} \\
 &* 0,931 \\
 &= \mathbf{1\,804\,132,61\,Kč}
 \end{aligned}$$

Rodinný dům č.p. 25 v k.ú. Kravaře ve Slezsku - zjištěná cena

$$= \mathbf{1\,804\,132,61\,Kč}$$

2. Pozemek p.č. 2908 a 3207 v k.ú. Kravaře ve Slezsku

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|-----------------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------------|
| § 2 cen. mapa | zastavěná plocha a nádvoří | 2908 | 627,00 | 800,00 | 501 600,- |
| § 2 cen. mapa | ostatní plocha | 3207 | 200,00 | 800,00 | 160 000,- |
| Ostatní stavební pozemky - celkem | | | 827,00 | | 661 600,- |

Pozemek p.č. 2908 a 3207 v k.ú. Kravaře ve Slezsku - zjištěná cena = 661 600,- Kč

C. REKAPITULACE

| | |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Rodinný dům č.p. 25 v k.ú. Kravaře ve Slezsku | 1 804 132,60 Kč |
| 2. Pozemek p.č. 2908 a 3207 v k.ú. Kravaře ve Slezsku | 661 600,- Kč |

Výsledná cena - celkem:

2 465 732,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 465 730,- Kč

slovy: Dvamilionyčtyřistašedesátpěttisícsešmsettřicet Kč

8. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1 Předmět ocenění

budova rodinného domu č.p. 25 na pozemku p.č. 2908- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 627 m², pozemek p.č. 3207 – ostatní plocha o výměře 200 m², a to vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, k.ú. Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, **na LV č. 1501** pro potřeby objednatele tržního ocenění.

1.2 Účel ocenění

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení tržní hodnoty oceňovaného souboru nemovitostí pro potřeby objednatele tržního ocenění.

1.3 Datum ocenění

Ocenění je zpracováno dle skutečného stavu nemovitostí ke dni zaměření 19. 4. 2017.

2. POPIS NEMOVITOSTI

2.1 Popis nemovitosti

Jedná se o zděný rodinný dům č.p. 25 při ulici Ivana Kubince, v jižní části obce Kravaře. Ulice Ivana Kubince je zastavěná rezidenčními nemovitostmi (pouze rodinné domy) a ze severní strany částečně sousedí s řekou Opava.

Oceňovaný rodinný dům je částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Rodinný dům je samostatně stojící. Základy jsou základové pasy izolované. Svislé konstrukce zděné o tl. 45 cm. Zastřešení pultové. Krytina z asfaltových pasů. Stropy hurdiové. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné jemné. Venkovní úpravy břizolitová omítka. Vnitřní obklady standardní v koupelně a v kuchyni. Vnější obklady – sokl z marmolitu. Schody ocelové s dřevěnými stupnicemi. Dveře nejsou provedeny. Venkovní dveře plastové. Okna plastová. Podlahy obytných místností plovoucí. Podlahy ostatních místností keramické dlažby. Vytápění ústřední. Elektroinstalace 220 V a 380 V včetně jističů. Bleskosvod není proveden. Vnitřní vodovod instalován. Rozvod zemního plynu proveden. Kanalizace splašková i dešťová do řadu. Ohřev teplé vody pomocí plynového kotle.

RD je patrový, částečně podsklepený a s pultovým zastřešením.

Dispoziční řešení:

1.PP –2x skladový prostor

1.NP – čelní a zadní zádveří, kuchyně, 3x pokoj, koupelna s vanou včetně WC, spíž, chodba

2.NP – 3x pokoj, chodba, koupelna s WC, terasa

Dle získaných informací stáří rodinného domu je 80 let ke dni ocenění. Rodinný dům prošel rekonstrukcí, která je však k datu ocenění nedokončená. Rodinný dům je v dobré kondici díky údržbě a výměně prvků krátkodobé životnosti.

3. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

3.1 Metoda stanovení věcné hodnoty

Též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena" je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad.

3.2 Metoda stanovení výnosové hodnoty

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vzhledem k charakteru a stáří nemovitosti je použito výpočtu pomocí vztahu pro věčnou rentu – předpoklad: konstantní příjmy po dlouhou dobu.

3.3 Metoda stanovení porovnávací hodnoty

Ocenění cenovým porovnáním (komparací) vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

4. OCENĚNÍ

4.1 Administrativní cena nemovitosti

Administrativní cena nemovitosti je soubor cen zpracovaných dle vyhl.č. 443/2016 Sb. V ceně domu jsou promítnuty ceny vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemků a porostů.

| | |
|--------------------------------------------|------------------------|
| Cena dle vyhl.č. 443/2016 Sb.celkem | 2.465.730 ,- Kč |
|--------------------------------------------|------------------------|

4.2 Výnosová metoda ocenění

Metoda výnosového ocenění v tomto případě není relevantní z toho důvodu, že se nedá očekávat dlouhodobý pronájem oceňované nemovitosti a tím pádem i konstantní výnos z pronájmu nemovitosti.

4.3 Hodnota stanovená cenovým porovnáním

Ocenění cenovým porovnáním (komparací) vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro tento případ je použita metoda porovnání pomocí indexu odlišnosti. Jde o srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými cenami, při zohlednění všech uvedených hledisek jako jsou velikost pozemku, inženýrské sítě, poloha a přírodní okolí, převládající zástavba, trh s nemovitostmi a názor znalce. Pomocí zhodnocení odlišností těchto prvků získáme index odlišnosti, který nám pomůže spočítat cenu oceňovaného objektu odvozenou od objektu srovnávacího.

| Č. | Lokalita | Počet místností | Garáž | Zastavěná plocha (m ²) | Pozemek (m ²) | Jiné |
|----|----------|-----------------|-------|------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Kravaře | 3+1 a 4+1 | ano | 190 | 811 | dvougenerační RD s bazénem |
| 2 | Kravaře | 3+1 | ano | 80 | 259 | Budova s byt jednotkou a pneuservisem |
| 3 | Kravaře | 8+2+kk | ano | 185 | 611 | RD se třemi byt. Jednotkami |

Jednotlivé výše koeficientů jsou použity dle charakteristiky jednotlivých srovnávacích objektů, která je uvedena v příloze tohoto posudku.

Koeficient > 1,00 znamená, že srovnávací objekt je v daném kritériu „lepší“ než oceňovaný a naopak koeficient < 1,00 znamená, že srovnávací objekt je v daném kritériu „horší“.

| Č. | Cena požadovaná Kč | Koeficient redukce na pramen ceny | Cena po redukcí na pramen ceny Kč | K1 poloha | K2 velikost | K3 garáž | K4 stav a vybavení | K5 jiné (velikost pozemků) | K6 úvaha znalce | I K1x...K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč |
|------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------------|----------|--------------------|----------------------------|-----------------|------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 1 | 5 250 000 | 0,90 | 4725000 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,20 | 1,15 | 1,25 | 1,90 | 2 490 119 |
| 2 | 1 850 000 | 0,90 | 1665000 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,05 | 0,70 | 0,70 | 0,41 | 4 045 190 |
| 3 | 3 590 000 | 0,90 | 3231000 | 1,00 | 1,07 | 1,00 | 1,10 | 0,99 | 1,05 | 1,22 | 2 640 803 |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | Kč | 3 058 704 |
| Minimum | | | | | | | | | | Kč | 2 490 119 |
| Maximum | | | | | | | | | | Kč | 4 045 190 |
| Směrodatná výběrová odchylka | | | | | | | | | | Kč | 857 638 |
| Pravděpodobná spodní hranice | | | | | | | | | | Kč | 2 201 066 |
| Pravděpodobná horní hranice | | | | | | | | | | Kč | 3 916 341 |
| Zaokrouhleno (průměr) | | | | | | | | | | Kč | 3 059 000 |

Tržní hodnota nemovitosti cenovým porovnáním 3.059.000,-K

D. ZÁVĚR POSUDKU

Cílem předloženého tržního ocenění bylo provést návrh tržní hodnoty nemovitostí:

budovy rodinného domu č.p. 25 na pozemku p.č. 2908- zastavěná plocha a nádvoří o výměře 627 m², pozemku p.č. 3207 – ostatní plocha o výměře 200 m², a to vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Opava, k.ú. Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, **na LV č. 1501** pro potřeby objednatele tržního ocenění.

Na základě provedené závěrečné analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh tržní hodnoty k datu zaměření 19. 4. 2017, je navržena tržní hodnota nemovitosti:

| | |
|-----------------|-----------------------|
| Ve výši: | 3.059.000,- Kč |
|-----------------|-----------------------|

Slovy: třímilion padesátdevět tisíc korun českých

V Rozdrojovicích 5.5.2017

Ing. Vlastimil Smejkal
ul. Šafránka 217
664 34 Rozdrojovice



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991 pod č.j. Spr. 1320/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

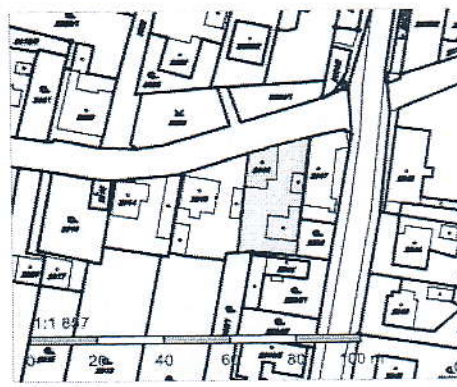
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2066-2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2066-2017.



Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Parcelní číslo: | 2908 |
| Obec: | Kravaře [507580] |
| Katastrální území: | Kravaře ve Slezsku [674231] |
| Číslo LV: | 1501 |
| Výměra [m ²]: | 627 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Ze souřadnic v S-JTSK |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|-----------------------------------------|
| Budova s číslem popisným: | Dvořísko [74217]; č. p. 25; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. 2908 |
| Stavební objekt: | č. p. 25 |
| Ulice: | Ivana Kubince |
| Adresní místa: | Ivana Kubince 25/2 |

Vlastníci, jiní oprávnění

| | |
|-------------------------------------------------------|-------|
| Vlastnické právo | Podíl |
| CS FINAL, s.r.o., Jana Uhra 162/4, Veveří, 60200 Brno | |

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#), [Katastrální pracoviště Opava](#).

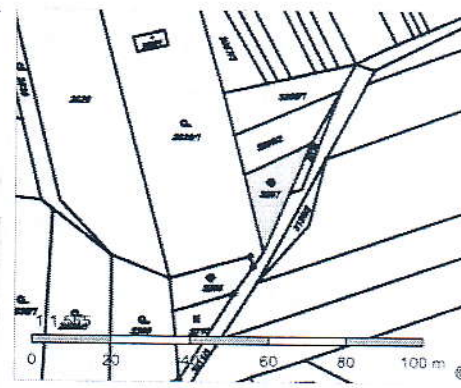
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.04.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičský a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| Parcelní číslo: | <u>3207</u> |
| Obec: | <u>Kravaře [5075801]</u> |
| Katastrální území: | <u>Kravaře ve Slezsku [674231]</u> |
| Číslo LV: | <u>1501</u> |
| Výměra [m ²]: | 200 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | neplodná půda |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

CS FINAL, s.r.o., Jana Uhra 162/4, Veveří, 60200 Brno

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Schválené pozemkové úpravy

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj](#), [Katastrální pracoviště Opava](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 26.04.2017 11:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřičký a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálními úřady a pracovišti zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0

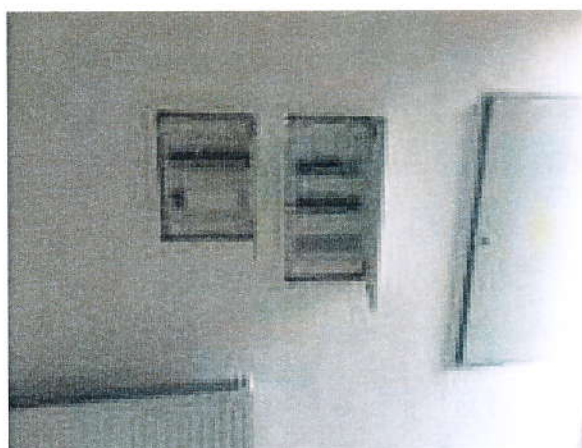
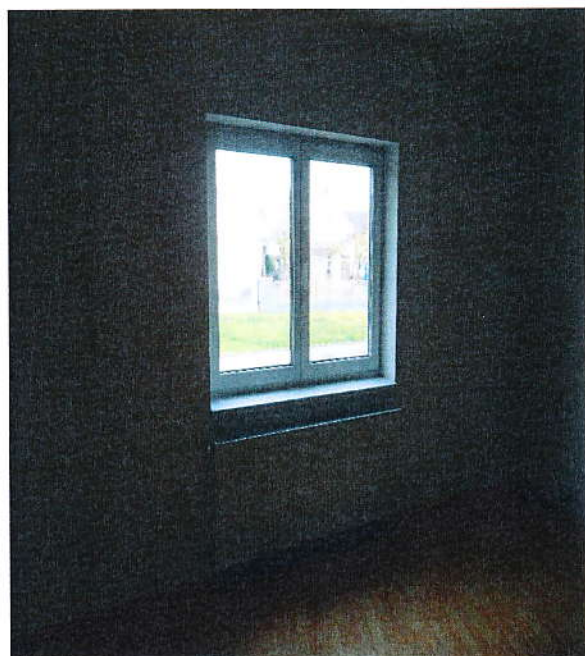


Příloha č. 3 ke znaleckému posudku č. 2066-2017
Pohledy na rodinný dům č.p. 25 na pozemku p.č. 2908 v k.ú. Kravaře ve Slezsku



Příloha č. 3 ke znaleckému posudku č. 2066-2017

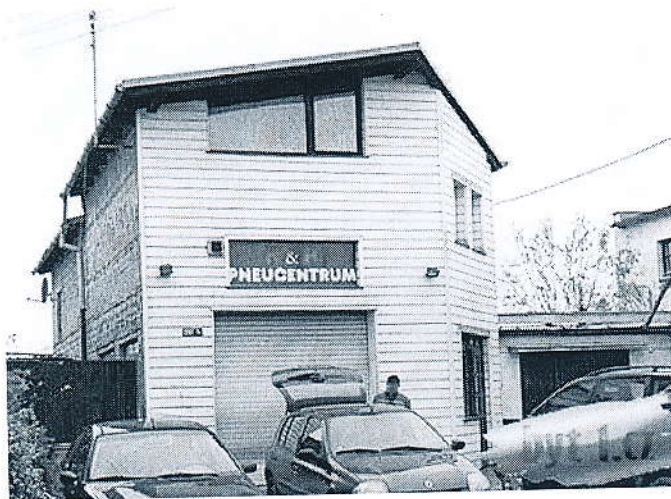
Pohledy do interiéru RD č.p. 25 Kravaře vč. nových rozvodů elektra a topení





JOLK REALITY Exkluzivně a s pečlivostí sobě vlastní nabízíme stylově vyvážený dvougenerační dům v klidné oblasti nedalekých Kravař - Koutů. Zvýšené přízemí za vstupní halou a schodištěm pokračuje světlým, dispozičně zajímavým bytem 3+1 s oddělenou koupelnou a WC. První patro nabízí podobně situovaný byt o dispozici 4+1 se sociálním zařízením (koupelna oddělena od WC) a balkonem. Pokud přízemí působí světlým dojmem, pak první patro vzhledem ke světlému vybavení navozuje přímo představu sluncem ozářeného Olympu. Dostatečnou světlostí je obdařena i prostorná půda. Vytápění domu se děje plynovým kotlem, je možné však využít i kotle na tuhá paliva. Okna jsou plastová, vnitřní dveře renovované dřevěné, vstupní plastové. Podlahy plovoucí v kombinaci s dlažbou. Pokračováním obytné části rozměrného domu jsou velké sklepní postory s posilovnou navazující na další úložný prostor přístupný zvenčí. Exteriér nabízí studnu, zděnou hospodářskou budovu se zahradní kuchyní a úschovnou nářadí. Součástí velké zahrady je navíc prostorná garáž, dále bazén, pergola a zahradní krb. Výhodou je absolutní klid, jímž se interiér domu i jeho okolí vyznačují, předností rozmanitost zahradního vyžití v době od jara do podzimu. Doporučujeme prohlídku. Je zážitkem ocitnout se tvář v tvář prostředí vytvořenému s citem, vkusem a elegancí. JOLK REALITY

- Celková cena: 5 250 000 Kč za nemovitost
- ID zakázky: 147104
- Aktualizace: 05.05.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 190 m²
- Užitná plocha: 450 m²
- Plocha podlahová: 240 m²
- Plocha pozemku: 811 m²
- Parkování:
- Garáž:
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárna
- Vybavení: Částečně



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 259 m² Kravaře, okres Opava

1 850 000 Kč

Dům s komerčními prostory, které jsou využívány jako pneuservis v Kravařích. Prostory pneuservisu je možno využít jako sklad, dílna, prodejnu. Je možno odprodat i stávající vybavení pneuservisu.

V patře se nachází nová bytová jednotka 3+1. Vytápění ústředním topením na tuhá paliva. Plyn se v současnosti nevyužívá, ale je zaveden.

Celková cena: 1 850 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

ID zakázky: 47

Aktualizace: 25.03.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: V bloku

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 79 m²

Užitná plocha: 120 m²

Plocha podlahová: 120 m²

Plocha pozemku: 259 m²

Parkování:

Garáž:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Plyn: Individuální

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná



Prodej rodinného domu 422 m², pozemek 611 m² Poštovní, Kravaře

3 590 000 Kč

Předmětem prodeje je dvougenerační rodinný dům 8 + 2 + kk ve městě Kravaře. Kravaře jsou rychle se rozvíjejícím městem mezi Ostravou a Opavou s napojením na obě města dálnicí. Jsou žádanou lokalitou s momentálním nedostatkem míst na bydlení. Nabízený RD je izolovanou, samostatně stojící stavbou s valbovou střechou., dvoupodlažní s půdní vestavbou, garáží a zahradou s jezírkem, uzákem a dílnou. Je možno jej obývat jednou větší rodinou, avšak nabízí se i investiční možnost pronájmu celého domu po jednotlivých bytech majitelem domu. V přízemí objektu o velikosti 180 m² je zádveří se zastřešeným vstupem, garáž, WC, schodiště do sklepa a byt 2+1 s příslušenstvím s východem na částečně zastřešenou dřevěnou verandu s posezením a vstupem do zahrady. Po dřevěném schodišti vystoupáte do 1. patra. Zde je byt 4 + 1 cca 190 m² se dvěma verandami, koupelna a WC a dřevěné schodiště do podkrovní. Zde je byt 2+kk 52,5m². Dům je podsklepený, jsou zde technické místnosti a kotel na pevná paliva a také kotel na plyn. Dům je připojen na inženýrské sítě – vodovodní řád, přípojka el. energie, plynu, kanalizace. Zastavěná plocha rodinného domu: 185 m², podlahová plocha: 422,50 m² + sklep 85 m², pozemek 611 m².

Celková cena: 3 590 000 Kč za nemovitost, + provize RK, bez poplatků

Poznámka k ceně: +daň + provize RK

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Centrum obce

Podlaží: 1. podlaží z celkem 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 185 m²

Užitná plocha: 422 m²

Plocha podlahová: 422 m²

Plocha pozemku: 611 m²

Sklep: 85 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

