

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6812-33/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.183 v k.ú.Vřesina u Opavy obce Vřesina

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

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., IČ: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6812

OBVYKLÁ CENA

5 900 000 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.3.2024

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 22.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocení v ceně obvyklé nemovitost - rodinný dům č.p.183 na pozemku p.č.805/18 a pozemky p.č.805/18,805/2,805/35 a 805/36 v k.ú.Vřesina u Opavy jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.3.2024 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.277 ze dne 1.3.2024
- 2) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 3) vlastní databáze realizovaných prodejů podobných nemovitostí

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

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

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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

Stanovení tržní hodnoty

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

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Data znalec získá při místním pouze venkovním šetření. Prohlídka nebyla umožněna, odhad obvyklé ceny je proveden náhradní metodou.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o nemovitostech byla zpracovaná do tabulek včetně fotografií.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Vřesina, k.ú. Vřesina u Opavy
Adresa nemovité věci: Vřesina 183, 747 20 Vřesina

Vlastnické a evidenční údaje

Jaroslav Janoš, Stavbařů 183, 747 20 Vřesina, LV: 277, podíl: 1 / 2
Marta Janošová, Stavbařů 183, 747 20 Vřesina, LV: 277, podíl: 1 / 2

viz. příloha

Dokumentace a skutečnost

Od oceňovaného objektu nebyla znalci k dispozici žádná projektová ani jiná dokumentace. Ocenění provedeno na základě pouze prohlídky .

Místopis

Obec Vřesina u Hlučína se rozkládá po úbočích údolní kotliny potoku Bečva v Hlučínské pahorkatině v nadmořské výšce 240 - 276 metrů. Nachází se v okrese Opava 6 km severně od Hlučína, 13 km od Ostravy-Poruby a 17 km od centra Ostravy. Patří mezi nejstarší obce Hlučínska. Dopravní napojení na okolí pouze autobusovou dopravou. V obci základní občanská vybavenost a kompletní infrastruktura.

Situace

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

Přístup přes pozemky

805/16

Obec Vřesina

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům č.p. 183, součást pozemku parc.č. 805/18 (pravděpodobné řešení)

Dvoupodlažní celopodsklepený objekt s nízkou sedlovou střechou a půdním prostorem dispozičně řešený pravděpodobně se dvěma bytovými jednotkami.

STandardní zděný objekt, zdivo v tl. do 50 cm, stropy keramické, sedlový krov a živičná skládaná krytina na záklopu, klempířské konstrukce úplně z pozink. plechu. Betonové schodiště, plastová okna a ditherm, dřevěné vnitřní dveře do ocel. zárubní, betonové podlahy a kombinace keramické dlažby, PVC nebo plovoucích podlah , vnitřní štukové omítky a standartní keramické obklady v koupelny, WC a kolem kuch. linky. Venkovní břízolitová omítka. Standartní zařizovací předměty koupelny, WC a kuchyně, standartní rozvody ZTI a NN. Ústřední vytápění kotlem na plyn s ohřevem TUV, rozvody v ocel. trubkách a otopné panely nebo radiátory.

Dvojaráž, součást pozemku parc.č. 805/35,36 (pravděpodobné řešení)

Přízemní zděný objekt s nízkou sedlovou střechou standartního provedení

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
-----	----------------

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota

3. Věcná hodnota staveb

3.1. rodinný dům

4. Věcná hodnota ostatních staveb

4.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena ve výše cit. ZP na částku 5 900 000,- Kč což při PP 286 m² vychází na jednotkovou cenu 20 936,- Kč/m².

Užitná plocha:	285,52 m ²
Obestavěný prostor:	1 155,65 m ³
Zastavěná plocha:	135,96 m ²
Plocha pozemku:	1 078,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: RD Háj
Popis: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 914 m² Polní, Háj ve Slezsku - Chabičov
6 850 000 Kč
ke koupi rodinný dům v Háji ve Slezsku. Dům o velikosti 6+kk (případně 2 x 3+kk) s dvěma balkony a bazénem, se nachází na konci ulice Polní, nedaleko školy a centra obce. V 1 NP se nachází kuchyně s obývacím, 2 samostatné místnosti, koupelna, WC zvlášť, ve 2 NP 3 místnosti, možnost využití kuchyně, koupelna, WC zvlášť. Dům je podsklepen, s dvojgaráží. Dům je vytápěn plynovým kotlem, možnost napojení kotle na tuhá paliva nebo krbových kamen. V roce 2008 byl dům zateplen, vyměněna okna, další úpravy provedeny v letech 2015 a 2018. Dům je napojen na elektřinu, vodu, plyn, kanalizaci.

Pozemek: 914,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví	0,80



Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu -

oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v horším vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - BJ v podíl. spoluvlastnictví;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 850 000	150,00	45 667	0,46	21 007

Název: RD Hať

Popis: Prodej rodinného domu 250 m², pozemek 1 029 m² Na Stavech, Hať
6 500 000 Kč

prostorný zděný dům k okamžitému nastěhování se zahradou, který se nachází v zástavbě rodinných domů v obci Hať (15 minut do centra Ostravy). Dům má 2 bytové jednotky, je plně podsklepený a je zde i garáž pro jedno auto. V prvním nadzemním podlaží se nachází byt o dispozici 3+1 o podlahové ploše cca 91 m², ve 2. NP se nachází byt o dispozici 3+1+ balkon o podlahové ploše cca 91 m². Sklep disponuje 115 m², je zde garáž o rozloze 21 m² s novými hliníkovými garážovými vraty, dále potom prádelna, dílna, skladové prostory a technické místnosti. V celém domě je wifi připojení přes optický kabel - internet a televize. Dům prošel rekonstrukcí, nová plastová okna, zateplení fasády domu, nová střecha, nový kondenzační plynový kotel se zásobníkem teplé vody s automatickou regulací. Jsou zde nové radiátory s termo ventily. Nové oplocení před domem. Nová vjezdová brána a vstupní branka. Před domem je parkoviště ze zámkové dlažby a stáním pro tři auta. Celková plocha parcely činí 1029m²,

Pozemek: 1 029,00 m²

Užitná plocha: 250,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný objekt	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a ST stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný objekt; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a ST stavu; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spoluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 500 000	250,00	26 000	0,72	18 720

Název: RD Bělá

Popis: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 526 m² Bělá, okres Opava
5 866 250 Kč

rodinný dům v obci Bělá, téměř na půl cesty mezi Opavou a Ostravou. Dům prošel v posledních letech nákladnou rekonstrukcí ve standardu Zelená k úsporám, při které byl kompletně zateplen včetně střechy, byla vyměněna okna za plastová s trojsklem, rozvody elektro instalace jsou v mědi, voda a odpad v plastu. K vytápění slouží tepelné čerpadlo, druhý zdroj je kotel na pevná paliva umístěný v suterénu o

ploše 50m². Ohřev vody je připojen k fotovoltaice a také ke kotli. Každé z obytných pater disponuje podlahovou plochou 100 m². V přízemí naleznete zádveří, 2 pokoje, velkou koupenu se sprchou, toaletou a prádelnou, vstup do sklepa a garáž, kde se pohodlně vejde Vaše auto, nebo zde může být dílna. Hlavní byt v prvním patře má dispozici 4+1. Na zahradě najdete malý zahradní domek s venkovní kuchyní, kolárnou, kryté posezení a místo pro bazén

Pozemek: 526,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobném provedení a St stavu	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spooluvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobném provedení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spooluvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 866 250	200,00	29 331	0,76	22 292

Název: RD Vřesina

Popis: Prodej rodinného domu 200 m², pozemek 451 m² U Sadu, Vřesina
5 499 000 Kč

dům prošel rozsáhlými rekonstrukcemi. V I.NP byt 2+KK s koupenu a skladištěm. Ve II.NP byt 4+KK.

Pozemek: 451,00 m²

Užitná plocha: 200,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
K2 Velikosti objektu - oceňovaný RD	1,00
K3 Poloha - v podobné poloze	1,00
K4 Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spolvl.	0,80



Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - nabídka RK; Velikosti objektu - oceňovaný RD; Poloha - v podobné poloze; Provedení a vybavení - v podobném vybavení a St stavu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný RD ale v podíl. spolvl.;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 500 000	200,00	27 500	0,79	21 725

Minimální jednotková porovnávací cena	18 720 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 936 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 292 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 936 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	285,52 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 977 647 Kč

2. Výnosová hodnota

2.1. výnosová hodnota

Obvyklé nájemné za podobné objekty: 20 000,- Kč měsíčně

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
	1.Obytné prostory				20 000	240 000	6,00
Celkový výnos za rok:						240 000	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	11 556 500
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	240 000
Dosažitelné procento pronajimatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	228 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 500
Pojištění	0,07 % * RC	Kč/rok	8 090
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	115 565
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	126 155
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	101 845
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$Cv = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	1 697 417

3. Věčná hodnota staveb

3.1. rodinný dům

Věčná hodnota dle THU

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
I.PP		
	$135,96 \cdot 0,5 =$	67,98 m ²
I.NP		
	$135,96 \cdot 0,8 =$	108,77 m ²
II.NP		
	$135,96 \cdot 0,8 =$	108,77 m ²
půda		0,00 m ²
		285,52 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
I.PP	$13,20 \cdot 10,30 =$	135,96	2,20 m
I.NP	$13,20 \cdot 10,30 =$	135,96	2,70 m
II.NP	$13,20 \cdot 10,30 =$	135,96	2,70 m
půda		0,00	0,00 m
		407,88 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní část	$135,96 \cdot 2,20 =$	299,11
NP	vrchní část	$135,96 \cdot 5,40 =$	734,18
Z	střešní část	$135,96 \cdot 1,80/2 =$	122,36
	Obestavěný prostor - celkem:		1 155,65 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové izolované
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm
3. Stropy	keramické
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	živičná
6. Klempířské konstrukce	poplastované
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	břizolitová
8. Fasádní omítky	vápenná štuková
9. Vnější obklady	sokl upravený barevnou stěrkou
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	železobetonové, keramická dlažba
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	dřevěná plovoucí podlaha, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano

19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	plynový kotel se zásobníkem
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod STA,SLP

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	136
Užitná plocha (UP)	[m ²]	286
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 155,65
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	10 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	10 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 556 500
Stáří	roků	49
Další životnost	roků	71
Opotřebení	%	40,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	6 841 448

4. Věcná hodnota ostatních staveb

4.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	6 841 448,00
Procento příslušenství	%	15,00
Věcná hodnota příslušenství	Kč	1 026 217,20

5. Hodnota pozemků

5.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena pozemků pozemků k zastavění : 1 500,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	805/2	647	1 500,00		970 500
zastavěná plocha a nádvoří	805/18	374	1 500,00		561 000
zastavěná plocha a nádvoří	805/35	55	1 500,00		82 500
zastavěná plocha a nádvoří	805/36	2	1 500,00		3 000
Celková výměra pozemků		1 078	Hodnota pozemků celkem		1 617 000

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota	
1.1. rodinný dům	5 977 647,- Kč
2. Výnosová hodnota	
2.1. výnosová hodnota	1 697 417,- Kč
3. Věcná hodnota staveb	
3.1. rodinný dům	6 841 448,- Kč
4. Věcná hodnota ostatních staveb	
4.1. vedlejší stavby a venkovní úpravy	1 026 217,- Kč
5. Hodnota pozemků	
5.1. pozemky	1 617 000,- Kč

Porovnávací hodnota	5 977 647 Kč
Výnosová hodnota	1 697 417 Kč
Věcná hodnota	9 484 665 Kč
z toho hodnota pozemku	1 617 000 Kč

Obvyklá cena	5 900 000 Kč
slovy: Pětmilionůdevěttisíc Kč	

Silné stránky

- poměrně velký pozemek
- RD v předpokládaném velmi dobrém ST stavu

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti zapsané na LV 277 v k.ú. Vřesina u Opavy odhaduji na částku 5 900 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

ocení v ceně obvyklé nemovitost - rodinný dům č.p.183 na pozemku p.č.805/18 a pozemky p.č.805/18,805/2,805/35 a 805/36 v k.ú.Vřesina u Opavy jako podklad pro dražbu

Obvyklá cena nemovitosti zapsané na LV 277 v k.ú. Vřesina u Opavy by se mohla pohybovat kolem částky 6 mil. Kč

Obvyklá cena

5 900 000 Kč

slovy: Pětmilionůdevětsettisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

Obvyklá cena pro daný účel dražby je 5 900 000,- Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

foto	1
situování, snímek z PM	4
výpis z LV	3



Stavbařů 183/14

Adresa
Stavbařů 183/14, 747 20 Vřesina, okres Opava, Moravskoslezský kraj, Česko

Trasa Ulož Sdílet Tisk na výst.

Přidat místo Přidat svou firmu

Počasi 4°

Další odkazy: [Informace o parcelce v Katastru nemovitostí](#)

GPS

MAPY.CZ







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 14:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568244 Vřesina
at.území: 786691 Vřesina u Opavy List vlastnictví: 277
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Janoš Jaroslav, Stavbařů 183/14, 74720 Vřesina	620805/0805	1/2
Janošová Marta, Stavbařů 183/14, 74720 Vřesina	685229/1820	1/2

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	805/2	647	zahrada		zemědělský půdní fond
	805/18	374	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vřesina, č.p. 183, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 805/18					
	805/35	55	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 805/35, 805/36					
	805/36	2	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž					
Další údaje: stavba je součástí pozemku 805/35					

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1 000 000,-Kč, doba vzniku od 29.1.2019 po dobu 180 měsíců

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Povinnost k

Parcela: 805/18, Parcela: 805/2, Parcela: 805/35, Parcela: 805/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 07:55:00. Zápis proveden dne 28.02.2019; uloženo na prac. Opava

V-1188/2019-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 08:19:00. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-9362/2023-806

Pořadí k 06.02.2019 07:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 07:55:00. Zápis proveden dne 28.02.2019; uloženo na prac. Opava

V-1188/2019-806

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 14:35:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 568244 Vřesina
Kat.území: 786691 Vřesina u Opavy List vlastnictví: 277
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 07:55:00. Zápis proveden dne 28.02.2019; uloženo na prac. Opava

V-1188/2019-806

Základní zřízení a zatížení

zástavním právem, jiným věcným právem ani výhradou ve prospěch třetí osoby po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Santora družstvo, Americká 579/17, Vinohrady, 12000
Praha 2, RČ/IČO: 25835858

Povinnost k

Parcela: 805/18, Parcela: 805/2, Parcela: 805/35, Parcela: 805/36

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2019 07:55:00. Zápis proveden dne 28.02.2019; uloženo na prac. Opava

V-1188/2019-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023 08:19:00. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-9362/2023-806

Pořadí k 06.02.2019 07:55

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.)

ve výši 120 000,- Kč ze dne 30.05.1988

Oprávnění pro

Česká státní spořitelna, Praha

Povinnost k

Parcela: 805/18, Parcela: 805/36

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 1229/1988.

POLVZ:35/1988

Z-15000035/1988-806

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Smlouva o převodu nemovitosti RI 349/1987 DAROVACÍ SMLOUVA ZE DNE 11.3.1987.

POLVZ:10/1987

Z-15000010/1987-806

Pro: Janošová Marta, Stavbařů 183/14, 74720 Vřesina

RČ/IČO: 685229/1820

Smlouva o převodu nemovitosti RI 434/1987 DAROVACÍ SMLOUVA ZE DNE 30.3.1987.

POLVZ:11/1987

Z-15000011/1987-806

Pro: Janoš Jaroslav, Stavbařů 183/14, 74720 Vřesina

RČ/IČO: 620805/0805

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

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

strana 2

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 6812.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6812-33/2024.

V Bystřici pod Hostýnem 22.3.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.4.