

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6869/54/2015

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na stavební parcele číslo 164 jejíž součástí je stavba bytového domu čp. 357 a zahradě číslo 163 v katastrálním území Opava - Předměstí, obec Opava, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku: 1.Pohledávková s.r.o.
IČ 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

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., podle stavu ke dni 15.09.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 20.9.2015

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 793 31
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Opava-Předměstí
Počet obyvatel: 57 931
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.09.2015 za přítomnosti paní Lenky Brussově.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 2169 pro kú Opava - Předměstí
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Milan Bruss, Přemyslovců 681/70, 74707 Opava - Jaktař, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Lenka Brussová, Olomoucká 357/20, 746 01 Opava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku: Milan Bruss, Přemyslovců 681/70, 74707 Opava - Jaktař, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Lenka Brussová, Olomoucká 357/20, 746 01 Opava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

5. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 357

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební parcela číslo 164 a zahrada číslo 163

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., 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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,100}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 357

Předmětem ocenění je zděný bytový dům s podsklepením a čtyřmi nadzemními podlažími, krytý je pultovou dřevěnou střechou a nad schodištěm je skleněný světlík. Dům je umístěn jako střední v řadvé zástavbě na ulici Olomoucká v Opavě. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci. Přístup je po asfaltové komunikaci a dlážděném chodníku. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující.

PP (sklep) - schodiště, chodba, sklepní místnosti

1NP (přízemí) - dvě prodejny přístupné z venku, chodba, schodiště do 2NP, kotelna a WC pro prodejnu

2NP (patro) - chodba, schodiště, dva byty o velikosti 2+1

3NP (druhé patro) - chodba, schodiště, dva byty o velikosti 2+1

4NP (třetí patro) - chodba, schodiště, dva byty o velikosti 1+1, půdní prostor

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven kolem roku 1890. Od této doby neprošel žádnou zásadní rekonstrukcí. V domě probíhala pouze nezbytná údržba. V současné době jsou opraveny dvě bytové jednotky, jedna další je ještě užívána nájemnicí a tři byty jsou prázdné nepronajaté. Prodejny v přízemí jsou bez zázemí.

Celkový technický stav domu je špatný (vlhkost ve sklepních místnostech, značně opadaná fasáda ze dvorní části technické instalace domu - rozvod vody, odkanalizování, elektroinstalace, rozvod plynu a ústřední vytápění jsou na hranici životnosti, ve značně špatném stavu jsou dřevěná okna ve čtyřech bytech. V podkroví jsou zřetelná místa na stropě kde docházelo k zatékání přes střešní krytinu. Na základě zjištěného technického stavu domu předpokládám jeho celkovou životnost na 200 let.

Zjištění obvyklého nájemného

Technický stav domu je špatný, ale umožňuje pronájem jednotlivých prostor. V současné době jsou pronajaty dvě prodejny v přízemí, každá za 2.000,-- Kč. Dále je v pronájmu jedna bytová jednotka v 2N o velikosti 2+1 za cenu 2.700,-- Kč. Další dva byty o velikosti 2+1 jsou zhruba ve shodném technickém stavu, předpokládáný nájem tedy bude činit taktéž 2.700,-- Kč. Byt 2+1, který je obýván spoluvlastnicí domu paní Lenkou Brussovou je celkově opraven a jeho obvyklý pronájem činí 6.000,-- Kč. Jeden byt ve 4NP o velikosti 1+1 je opraven, obvyklý nájem tedy činí 4.000,-- Kč, druhý byt ve špatném stavu je předpoklad pronájmu za 1.500,-- Kč.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Bytový dům čp. 357

Předmětem ocenění je zděný bytový dům s podsklepením a čtyřmi nadzemními podlažími, krytý je pultovou dřevěnou střechou a nad schodištěm je skleněný světlík. Dům je umístěn jako střední v řadové zástavbě na ulici Olomoucká v Opavě. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci. Přístup je po asfaltové komunikaci a dlážděném chodníku. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující.

PP (sklep) - schodiště, chodba, sklepní místnosti

1NP (přízemí) - dvě prodejny přístupné z venku, chodba, schodiště do 2NP, kotelna a WC pro prodejnu

2NP (patro) - chodba, schodiště, dva byty o velikosti 2+1

3NP (druhé patro) - chodba, schodiště, dva byty o velikosti 2+1

4NP (třetí patro) - chodba, schodiště, dva byty o velikosti 1+1, půdní prostor

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven kolem roku 1890. Od této doby neprošel žádnou zásadní rekonstrukcí. V domě probíhala pouze nezbytná údržba. V současné době jsou opraveny dvě bytové jednotky, jedna další je ještě užívána nájemnicí a tři byty jsou prázdné nepronajaté. Prodejny v přízemí jsou bez zázemí.

Celkový technický stav domu je špatný (vlhkost ve sklepních místnostech, značně opadaná fasáda ze dvorní části technické instalace domu - rozvod vody, odkanalizování, elektroinstalace, rozvod plynu a ústřední vytápění jsou na hranici životnosti, ve značně špatném stavu jsou dřevěná okna ve čtyřech bytech. V podkroví jsou zřetelná místa na stropě kde docházelo k zatékání přes střešní krytinu. Na základě zjištěného technického stavu domu předpokládám jeho celkovou životnost na 200 let.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	278,00 m ²	2,59 m	720,02
1NP	290,00 m ²	4,66 m	1 351,40
2NP	278,00 m ²	3,90 m	1 084,20
3NP	278,00 m ²	3,74 m	1 039,72
4NP	278,00 m ²	3,14 m	872,92
Součet	1 402,00 m²		5 068,26

Průměrná výška podlaží: PVP = $5\,068,26 / 1\,402,00 = 3,62$ m
Průměrná zastavěná plocha podlaží: PZP = $1\,402,00 / 5 = 280,40$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	$278,00 \cdot (0,20 + 2,59)$	=	775,62 m ³

vrchní stavba	290,00*4,66+278,00*10,78	=	4 348,24 m ³
zastřešení	278,00*2,00	=	556,00 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	775,62 m ³
vrchní stavba	NP	4 348,24 m ³
zastřešení	Z	556,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		5 679,86 m³

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 vč. zemních prací	kamenné	P	100
2. Svislé konstrukce	zdivo	S	100
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Krov, střecha	dřevěný pultový	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	podstandardní	P	100
10. Schody	kamenné se zábradlím	S	100
11. Dveře	dřevěné	P	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné a plastové vo dvou bytech	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky, PVC, staré dležby	S	100
15. Vytápění	ÚT - dva plynové kotle - malý výkon	S	100
16. Elektroinstalace	220 V	P	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	instalován - dvě větve	S	100
21. Ohřev teplé vody	centrální dva boilery	S	100
22. Vybavení kuchyní	plynové sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana a umývadlo - 6x	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20

4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	P	2,10	100	0,46	0,97
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 84,19

Koeficient vybavení K₄: **0,8419**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9435
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,8801
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8419
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 260,25

Plná cena: 5 679,86 m³ * 3 260,25 Kč/m³ = **18 517 763,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 125 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 75 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 125 / 200 = 62,5 %

Koeficient opotřebení: (1- 62,5 % / 100) * 0,375

Bytový dům čp. 357 - zjištěná cena = **6 944 161,34 Kč**

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Bytový dům čp. 357 6 944 161,34 Kč

6 944 161,34 Kč

Nákladové ceny - celkem = **6 944 161,34 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Bytové domy netypové
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	4,50 %
Úprava kapitalizace pro stavby oceněné dle § 31 odst. 2:	0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	5,00 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Prodejna v přízemí			2 000,-	24 000,-
Prodejna v přízemí			2 000,-	24 000,-
Byt 2+1 v 2NP			2 700,-	32 400,-
Výnosy celkem				80 400,-

Výnosy z nepronajatých částí

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt 2+1 v 2NP			2 700,-	32 400,-
Byt 2+1 v 3NP			2 700,-	32 400,-
Byt 2+1 v 3NP			6 000,-	72 000,-
Byt 1+1 v 4NP			1 500,-	18 000,-
Byt 1+1 v 4NP			4 000,-	48 000,-
Výnosy celkem				202 800,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 283 200,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 692 208,- Kč
- výměra stavebního pozemku: 456,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 216,37 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 328 449,66 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 16 422,48 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

283 200,00 * 40 % - 113 280,- Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: = 153 497,52 Kč

Míra kapitalizace 5,00 % / 5,00 %

Cena stanovená výnosovým způsobem = 3 069 950,40 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	B) Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	6 944 161,34 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	3 069 950,40 Kč	
Rozdíl	R =	3 874 210,94 Kč	

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny B):

$$CV + 0.20 R = \underline{3\,844\,792,59 \text{ Kč}}$$

$$\text{Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu} = 3\,844\,792,59 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební parcela číslo 164 a zahrada číslo 163

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. 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 - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,100

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 380,-	1,100		1 518,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	164	279,00	1 518,00	423 522,-
§ 4 odst. 1	zahrada	163	177,00	1 518,00	268 686,-
Stavební pozemky - celkem			456,00	m ²	692 208,-

Stavební parcela číslo 164 a zahrada číslo 163 - zjištěná cena = 692 208,- Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c :							Foto
				Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
ulice Mnišská	489,00	522		6 700 000	13 701	0,77	10 550
<p>Bytový dům Opava, Jedná se o celkově podsklepený, zděný dům se třemi NP, pocházející z počátku minulého století obsahující v každém podlaží dva byty 3+1 s úplným soc. vybavením. K bytům náleží sklepní prostory umístěné v 1.PP. Každý byt obsahuje koupelnu, WC, kuch. linku se sporákem, lokální plynové topení nebo etážové plynové vytápění. Zastřešení je provedeno z čela sedlovou střechou přecházející do dvorní části v pultovou střechu.</p> <p>Hodnocení: Zdroj ceny - uskutečněný prodej - koeficient 1,00; Velikosti objektu - na shodné úrovni - koeficient 1,00; Poloha - oceňovaný dům má lepší polohu - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - oceňovaný dům horší - koeficient 0,90; Celkový stav - oceňovaný dům je horšicelkový stav je lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná dům je horší - koeficient 0,90;</p>							
ulice Reslovo nábržeží	365,00	601		7 880 000	21 589	0,55	11 874
<p>Bytový dům Opava, Činžovní dům se 6ti bytovými jednotkami a zahradou nacházející se v předměstské části Statutárního města Opavy, ul. Reslovo nábržeží. Dům je podsklepený s izolovanou dlažďenou podlahou. V přízemí byt 3+1 o výměře 111,92 m² a byt v současnosti využitý jako kancelář se sprchou a toaletou o výměře 20,44m², v prvním patře byt 2+1 o výměře 54 m² a byt 2+1 o výměře 67,6m², druhé patro pak byt 2,5+1 o výměře 80,29m² a byt 1+1 o výměře 36,2m². Byty jsou pronajaty tržním nájmem, byt 2+1 v prvním patře je nájem regulovaný s nájemníkem ve věku 69 let. Byty mají vlastní měřiče medií, každý byt vlastní vytápění.</p> <p>Hodnocení: Zdroj ceny - realitní inzerce - koeficient 0,90; Velikosti objektu - na shodné úrovni - koeficient 1,00; Poloha - na shodné úrovni - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,85; Celkový stav - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - na shodné úrovni - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,85;</p>							
ulice Masařská BD Opava,	263,00	352		5 780 000	21 977	0,53	11 648
<p>Hodnocení: Zdroj ceny - uskutečněný prodej - koeficient 1,00; Velikosti objektu - oceňovaný dům je větší - koeficient 0,95; Poloha - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,85; Celkový stav - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,85; Vliv pozemku - pozemek je menší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,85;</p>							
Variační koeficient před úpravami:				19,98 %	Variační koeficient po úpravách:		5,09 %
Užitná plocha				456,00 m ²			
Minimální jednotková cena:				10 550Kč/m ²	Minimální cena:	4 810 800 Kč	
Průměrná jednotková cena:				11 357 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 178 792 Kč	
Maximální jednotková cena:				11 874 Kč/m ²	Maximální cena:	5 414 544 Kč	
Stanovená jednotková cena:				11 400 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 198 400 Kč	

Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného případně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno ve stavu nemovitosti ke dni místního šetření 15.09. 2015. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny oceňovaného bytového domu je:

- Ocenění nákladovým způsobem
- Ocenění výnosovým způsobem
- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, z vlastní databáze, popřípadě z realitní inzerce.

V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o prodejích obdobných nemovitostí v Opavě a další údaje jsou zjišťovány z inzerce realitních kanceláří, které působí na území okresu Opava - MSM reality holding a.s., STING, NEXT Reality, RK CITY, 1. Opavská realitka s.r.o.

Posouzení silných stránek oceňované nemovitosti:

- Dobrá lokalita umístění domu v blízkosti centra města

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2014 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j: 20 D 413/2014 pro Mgr. Jiří Kunz

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 711578 Opava-Předměstí

List vlastnictví: 2169

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava	650503/2402	1/2
Brussová Lenka, Olomoucká 357/20, Předměstí, 74601 Opava	705224/5442	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	163	177	zahradka		zemědělský půdní fond
	164	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Předměstí, č.p. 357, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 164					

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.300.000,- Kč, ze dne 16.12.1996, právní účinky vkladu ke dni 17.12.1996

Pavelková Christa, Olomoucká Parcela: 163 Z-3497/2008-806
972/105, Předměstí, 74601 Opava, Parcela: 164 Z-3497/2008-806
RČ/IČO: 416216/430

Listina Smlouva V2 5319/1996.

POLVZ:2700/1996 Z-202700/1996-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 1.400.000,- Kč ze dne 28.9.1999. Právní účinky vkladu ke dni 4.10.1999.

Leks Jaroslav, U Cukrovaru 1/8, Brussová Lenka, Olomoucká 357/20, Předměstí, 74601
Kateřinky, 74705 Opava, RČ/IČO: Opava, RČ/IČO: 705224/5442
660202/1217 Parcela: 163 Z-1782/2008-806
Parcela: 164 Z-1782/2008-806

Listina Smlouva V2 4235/1999.

POLVZ:1465/1999 Z-201465/1999-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Omezení dispozičních práv

Finančního úřadu Opava (IČO 6939) č.j. 104 537/99/384940/
1740 na prodej nemovitosti objektu bydlení čp. 357 na p.č.
164 a p.č. 164 ; ve výši 387.573,57 ; ze dne 12.7.1999 ;
nabylo právní moci dne 29.7.1999.

Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava,
RČ/IČO: 650503/2402
Parcela: 164 Z-201254/1999-806

Listina Exekuční příkaz 1999.

POLVZ:1254/1999 Z-201254/1999-806

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2014 09:55:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
 Kat.území: 711578 Opava-Předměsti List vlastnictví: 2169
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Povinnost k
 Oprávnění pro

o Omezení dispozičních práv

Finančního úřadu Opava (IČO 6939) č.j. 104 537/99/384940/
 1740 na prodej nemovitosti p.č. 163 zahrada ;
 ve výši 387.573,57 ; ze dne 12.7.1999 ;
 nabylo právní moci dne 29.7.1999.

Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava,
 RČ/IČO: 650503/2402
 Parcela: 163 Z-201254/1999-806

Listina Exekuční příkaz 1999.

POLVZ:1254/1999 Z-201254/1999-806

o Prohlášení konkursu podle zákona o konkursu a vyrovnání

Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava,
 RČ/IČO: 650503/2402

Z-7517/2013-806

Listina Usnesení soudu o prohlášení konkursu 24 K-117/1999 -60 Krajského soudu v Ostravě ze dne 25.01.2000. Právní moc ke dni 31.01.2000; uloženo na prac. Opava

Z-7517/2013-806

o Nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitosti

Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava,
 RČ/IČO: 650503/2402

Parcela: 163 Z-11875/2005-806
 Parcela: 164 Z-11875/2005-806

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí prodejem nemovitostí 21E 485/1999 -19 ze dne 21.10.1999 (listina založena v PVZ 242/1999 k.ú. Jaktař).

Z-11875/2005-806

D Jiné zápisy

Typ vztahu Povinnost k
 Oprávnění pro

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 163 Z-16177/2009-806

o Podaná žaloba na určení vlastnického práva

k id. 1/2

Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava,
 RČ/IČO: 650503/2402

Parcela: 164 Z-13252/2011-806
 Parcela: 163 Z-13252/2011-806

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 17C-107/2011 ze dne 12.09.2011.

Z-13252/2011-806

o Podaná žaloba

k id. 1/2

Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava,

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.09.2014 09:55:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 711578 Opava-Předměstí List vlastnictví: 2169

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu Oprávnění pro	Povinnost k
	RČ/IČO: 650503/2402
	Parcela: 164 Z-5017/2014-806
Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva 6C-167/2014 u Okresního soudu v Opavě ze dne 14.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 29.07.2014. Zápis proveden dne 25.08.2014.	
	Z-5017/2014-806

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Kupní smlouva V11 5319/1996 ze dne 16.12.1996, právní účinky vkladu ke dni 17.12.1996.
POLVZ:2700/1996 Z-202700/1996-806
Pro: Bruss Milan, Přemyslovců 681/70, Jaktař, 74707 Opava RČ/IČO: 650503/2402
- o Kupní smlouva V11 4153/1999 ze dne 28.9.1999. Právní účinky vkladu ke dni 28.9.1999.
POLVZ:1434/1999 Z-201434/1999-806
Pro: Brussová Lenka, Olomoucká 357/20, Předměstí, 74601 Opava RČ/IČO: 705224/5442

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
163	51400	177

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 Opava, kód: 806.Vyhotožil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.09.2014 10:06:18

