

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6682/16B/2018

o ceně nemovitosti - rodinného domu čp. 265 včetně stavebního pozemku 82/2 a zemědělské stavby bez čp/če včetně stavebního pozemku 82/3 a pozemků číslo 82/1 v katastrálním území Palhanec, obec Opava, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku:

1. Pohledávková s.r.o.

IČO: 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 24.02.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 4 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 03.03. 2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 36
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Palhanec
Počet obyvatel: 57 387
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 179,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.02.2018 za přítomnosti pana Janotky.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z kN z LV č. 36 pro kú Palhanec, obec Opava
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Pavel Janotka, Karlovecká 265/50a, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Pavel Janotka, Karlovecká 265/50a, 74601 Opava, vlastnictví: výhradní

5. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 265 na pozemku číslo 82/2 v kú Palhanec

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům s podsklepením, krytý sedlovou střechou pod níž je podkroví a půdní prostor přístupný otvorem ve stropu na podkrovím. Dům je umístěn v Opavě, místní část Vávrovce - Palhanec na ulici Karlovecká. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a kanalizaci. V místě je možnost napojení na plynovod. Dispoziční řešení jednotlivých podlaží je následující:

PP (sklep) - chodba, schodiště, dvě místnosti, kotelna, uhelna, sklad
1NP (přízemí) - chodba, kuchyň, obývací pokoj, spíž, koupelna, WC
P (podkroví) - chodba, koupelna s WC, tři pokoje

Podlahová plocha domu

PP – sklep	106,68 m2 x 0,80	85,34 m2/2	42,67 m2
1NP - přízemí	100,87 m2 x 0,80		80,69 m2
P - podkroví	100,87 m2 x 0,80		80,69 m2

Celkem 204,05 m2

Popis domu

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou provedeny z plynosilikátových tvárníc. Stropy jsou provedeny z ocelových nosníků a stropních desek Hurdis. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je provedena z hliníkového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasáda je taktéž vápenná. Keramické obklady jsou

provedeny v kuchyni a dvou koupelnách. Okna jsou dřevěné zdvojené, dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou provedeny z keramických dlažeb, PVC a korku. Schodiště je provedeno z betonu a dřevěného obkladu.

Elektroinstalace je provedena světelná a motorická. Rozvod vody je proveden teplé a studené. Vytápění domu je ústřední, je instalován kotel na tuhá paliva a elektrokotel. K ohřevu teplé vody je instalován elektrický zásobníkový boiler kombinovaný s kotlem ÚT. V kuchyni je instalován elektrický sporák. V koupelně v přízemí je instalovaná vana, umývadlo a sprchový kout. V koupelně v podkroví je vana a umývadlo. Záchody jsou dva splachovací. V obývacím pokoji je umístěn krb.

Stav domu

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven v roce 1991. Posledních deset let je neužíván a není na něm prováděna pravidelná průběžná údržba. Prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém technickém stavu, prvky krátkodobé životnosti jsou opotřebované a bude je nutno obměnit. jedná se o dům s nutností provedení menších stavebních úprav.

Příslušenství domu (venkovní úpravy)

Příslušenstvím domu jsou přípojky na inženýrské sítě (vodovodní přípojka, elektro přípojka a přípojka kanalizace), zpevněné plochy, oplocení včetně plotových vrat a vrátek.

Zemědělská stavba bez čp/če

Předmětem ocenění je přízemní zděná zemědělská stavba, krytá pultovou střechou. ve skutečnosti se jedná o zděnou garáž pro dva osobní automobily (stání za sebou). Do půdního prostoru se chodí po dřevěných schodech bez podstupnic.

Popis stavby

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné z cihel, strop je proveden dřevěný trámový, zastřešení dřevěným pultovým krovem. Střešní krytina je plechová. Podlaha je betonová s keramickým obkladem. Okna jsou dřevěné dojitě, vrata jsou z ocelové kostry a dřevěné výplně. Dveře jsou dřevěné. V garáži je provedena světelná i motorická elektroinstalace. Venkovní i vnitřní omítky jsou vápenné.

Stav stavby

Dle sdělených skutečností byla stavba postavena shodně s domem v roce 1991. Technický stav je dobrý, neprojevují se žádné zjevné závady.

A. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 265 na pozemku 82/2 v kú Palhanec
2. Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku 82/3 v kú Palhanec
3. Pozemky 82/1, 82/2 a 82/3 v kú Palhanec
4. Trvalé porosty

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna 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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,163}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,007}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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	-0,01
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 vlivu	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:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,140}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,987}$$

1. Rodinný dům čp. 265 na pozemku 82/2 v kú Palhanec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Opava
Stáří stavby:	27 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 036,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	12,45*7,00+2,10*9,30	=	106,68 m ²
přízemí:	12,45*7,00-2,37*1,30+2,10*8,00	=	100,87 m ²
podkroví:	12,45*7,00-2,37*1,30+2,10*8,00	=	100,87 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	106,68 m ²	2,50 m
přízemí:	100,87 m ²	3,05 m
podkroví:	100,87 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$(12,45*7,00+2,10*9,30)*2,50$	=	266,70 m ³
vrchní stavba:	$(12,45*7,00-2,37*1,30+2,10*8,00)*3,05+10*1,30$	=	320,65 m ³
zastřešení:	$12,45*4,55*(0,80+2,80/2)+(12,45*2,45-2,37*1,30+2,10*8,00)*(2,40+1,20/2)$	=	257,29 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	844,64 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	100,87 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	308,42 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,06

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,865 = \mathbf{0,831}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,007**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 036,- Kč/m³ * 0,831 = 1 691,92 Kč/m³

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 844,64 m³ * 1 691,92 Kč/m³ * 1,007 * 0,980 = 1 410 285,42 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 410 285,42 Kč

2. Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku 82/3 v kú Palhanec

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby: 27 let
Základní cena ZC (příloha č. 26): 1 554,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: 10,10*3,70 = 37,37 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	37,37 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	10,10*3,70*3,00	=	112,11 m ³
zastřešení:	10,10*3,70*(0,80+1,60)/2	=	44,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	156,95 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

5

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,865 = \mathbf{0,908}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,007}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,980}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 1 554,- Kč/m³ * 0,908 = 1 411,03 Kč/m³
 CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 156,95 m³ * 1 411,03 Kč/m³ * 1,007 * 0,980 = 218 551,16 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 218 551,16 Kč

3. Pozemky 82/1, 82/2 a 82/3 v kú Palhanec

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,007**

Index polohy pozemku I_P = **0,980**

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,007 * 1,000 * 0,980 = 0,987

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	1 179,-	0,987		1 163,67

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	82/1	262	1 163,67	304 881,54
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	82/2	277	1 163,67	322 336,59
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	82/3	38	1 163,67	44 219,46
Stavební pozemky - celkem				577	671 437,59

Pozemky 82/1, 82/2 a 82/3 v kú Palhanec - zjištěná cena = 671 437,59 Kč

4. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	671 437,59
Celková výměra pozemku	m ²	577,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	155,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	180 368,85
<u>Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:</u>	*	<u>0,065</u>
Cena smíšeného porostu:	=	<u>11 723,98</u>
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	11 723,98 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům čp. 265 na pozemku 82/2 v kú Palhanec	1 410 285,40 Kč
2. Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku 82/3 v kú Palhanec	218 551,20 Kč
3. Pozemky 82/1, 82/2 a 82/3 v kú Palhanec	671 437,60 Kč
4. Trvalé porosty	11 724,- Kč

Výsledná cena - celkem: **2 311 998,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 312 000,- Kč**

slovy: Dvamilionytřistadvanácttisíc Kč

D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé

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 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu uvedení posudku a 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 nemovitostí je:

- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)
- Stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započitatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Opava - Vávrovice, Jantarová 153	162,00	851	4+1	2 700 000	16 667	0,81	13 500
<p>Jedná se o samostatně stojící, zděný rodinný dům pocházející z roku 1977. RD je částečně podsklepený, obsahuje v 1.NP vstupní halu, technické zázemí a garáž. V 2.NP je situován byt 4+1. Střecha je plochá dvouplášťová. Obvodové konstrukce jsou z plynosilikátových tvárcí tl. 40 cm. Stropy jsou hurdiskové, vytápění je ústřední teplovodní s kotlí na TP a plyn. V roce 2010 byla provedena nová koupelna částečně plovoucí podlahy v 2.NP, rozvod vytápění + radiátory byly vyměněny 4 ks oken 60/90 cm . Ostatní konstrukce jsou původní udržované.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 03/2017 - koeficient 1,00; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,95; Celkový stav - horší - koeficient 0,95; Vliv pozemku - pozemek menší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - horší dům - koeficient 0,95;</p>							
Opava ul. Jasmínova	201,00	292	4+kk a 1+1	4 500 000	22 388	0,69	15 448
<p>Jedná se o vnitřní v řadové zástavbě, zděný rodinný dům, celkově podsklepený s dvěma NP a obytným podkrovím. V 1 a 2 NP obsahuje RD byt 4+kk s dvěma koupelnami. Podkroví je tvořeno bytem 1+kk. RD je užíván od roku 1993. V roce 2009 byla provedena rekonstrukce soc. zázemí v 2.NP, nová okna EURO s trojsklem, nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, krbová kamna. V roce 2011 podlaha OP, oprava fasády, byla provedena nová koupelna v 1.NP. Technický stav domu je velmi dobrý.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 08/2016 - koeficient 1,00; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - shodná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,90; Celkový stav - horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - menší - koeficient 0,95; Úvaha zpracovatele ocenění - hoší - koeficient 0,90;</p>							
Slavkov, ul. Květná	139,47	788	4+1 a 2+1	2 900 000	20 793	0,77	16 011
<p>Stavba byla dokončena v roce 1981. K datu ocenění stavba obsahuje byt 1+4 1. kat. s úplným příslušenstvím ve 2.NP. V 1.NP je situován další byt 1+2 s příslušenstvím, kotelnou a garáží. V roce 2004 provedena nová kuchyně vč. podlahové krytiny ve 2.NP. Dále provedeny nové plovoucí LAMINO podlahy ve dvou pokojích ve 2.NP. V roce 2006 provedl majitel vyzdění verandy v 1.NP, instalaci plastových oken v celém objektu a nových vchodových dveří, instalaci nových garážových lamelových vrat s elektropohonem, novou koupelnu ve 2.NP s rohovou vanu s masážní sprchou.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodej 02/2016 - koeficient 1,00; Lokalita - shodná - koeficient 1,00; Velikost objektu - oceňovaný dům je větší - koeficient 1,05; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,90; Celkový stav - horší - koeficient 0,90; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaný dům je horší - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodej 02/2016; Lokalita - obdobná; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší;</p>							
Variační koeficient před úpravami:			12,08 %	Variační koeficient po úpravách:		7,18 %	
Započitatelná plocha				204,05 m ²			
Minimální jednotková cena:				13 500 Kč/m ²	Minimální cena:		2 754 675 Kč
Průměrná jednotková cena:				14 986 Kč/m ²	Průměrná cena:		3 057 893 Kč
Maximální jednotková cena:				16 011 Kč/m ²	Maximální cena:		3 267 045 Kč
Stanovená jednotková cena:				15 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:		3 060 750 Kč

Silné stránky nemovitosti

- Umístění v klidné zóně rodinného bydlení v okrajové části města Opavy
- Příslušenstvím domu je garáž pro osobní automobil

Slabé stránky nemovitosti

- Umístění domu ve čtvrté záplavové zóně dle asociace Českých pojišťoven
- Dům je deset let neužíván, vnitřní vybavení bude třeba obnovit

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu (lokalita umístění, vybavení a technický stav domu, velikost pozemku, příslušenství domu atd.) byla obvyklá cena domu stanovena shodně s porovnávací hodnotou a přihlédnutí k slabým a silným stránkám nemovitosti:

Stanovená cena obvyklá

2 900 000,- Kč

Cena: Dvamilionydevětsettisíc Kč

V Krnově 03.03.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Kopie výpisu z KN z LV č. 36 pro kú Palhanec	2
Kopie katastrální mapy	1



Kuchyň v 1NP



Obývací pokoj v 1NP



Koupelna v 1NP



WC v 1NP



Pokoj



Pokoj v podkroví

300

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 20D 479/2009 pro JUDr. Hana Staničková

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 505927 Opava

Kat.území: 777188 Palhanec

List vlastnictví: 36

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava	440928/411	

B Nemovitosti

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
82/1	262	zahrada		zemědělský půdní fond
82/2	277	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Vávrovice, č.p. 265, bydlení				
82/3	38	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
Vávrovice, č.p. 265		bydlení	82/2	
bez čp/če		zem.stav	82/3	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
o Zástavní právo smluvní		
ve výši 7 183 771,-Kč ze dne 7.6.1993, právní účinky vkladu ke dni 8.6.1993		
CASPER CONSULTING a.s., Olivova	Parcela: 82/1	Z-7528/2013-806
2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1,	Parcela: 82/2	Z-7528/2013-806
RČ/IČO: 63980401	Parcela: 82/3	Z-7528/2013-806
Listina Smlouva V2 1971/1993.		
	POLVZ:4/1993	Z-10600004/1993-806
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013.		
		Z-7528/2013-806
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva		
o Zástavní právo smluvní		
ve výši 7 183 771,-Kč ze dne 23.5.1996, právní účinky vkladu ke dni 27.5.1996		
CASPER CONSULTING a.s., Olivova	Parcela: 82/1	Z-7528/2013-806
2096/4, Nové Město, 11000 Praha 1,	Parcela: 82/2	Z-7528/2013-806
RČ/IČO: 63980401	Parcela: 82/3	Z-7528/2013-806
	Stavba: Vávrovice, č.p. 265	Z-7528/2013-806
Listina Smlouva V2 2065/1996.		
	POLVZ:30/1996	Z-10600030/1996-806
Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.06.2013.		
		Z-7528/2013-806

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.02.2018 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 777188 Palhanec List vlastnictví: 36

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Půjčka od ČSTSP
200000 Kč -

Parcela: 82/1	Z-7237/2005-806
Parcela: 82/2	Z-7237/2005-806
Parcela: 82/3	Z-7237/2005-806
Stavba: Vávrovice, č.p. 265	Z-7237/2005-806

Listina Dohoda o omezení převodu nemovitosti RIII 1288/1991.

POLVZ:11/1991 Z-10600011/1991-806

D Jiné zápisy

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

- o Údaje o vlastniku předány soudu s žádostí o projed. dědictví

Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707
Opava, RČ/IČO: 440928/411

Z-8973/2014-211

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1093/1988 darovací smlouva ze dne 3.6.1988.

POLVZ:13/1988 Z-10600013/1988-806

Pro: Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava RČ/IČO: 440928/411

- o Kolaudační rozhodnutí 4100/1992 ze dne 21.1.1993.

POLVZ:13/1993 Z-10600013/1993-806

Pro: Janotka Pavel, Karlovecká 265/50a, Vávrovice, 74707 Opava RČ/IČO: 440928/411

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
82/1	55800	262

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.Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.02.2018 08:29:17

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

