

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6698/32A/2018

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 5/20 na pozemku číslo 1665/1 jehož součástí je rodinný dům čp. 218 a pozemku číslo 1665/2 v katastrálním území Kravaře ve Slezsku, obec Kravaře, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku:

notářka v Ostravě

JUDr. Radmila Buroňová

spisová značka: 99D 3254/2015

Na Hradbách 2632/18

70200 Ostrava-Moravská Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 5/20 zůstavitelka Hedvika Světlíková, posledně bytem Ostrava-Přívoz, Gebauerova 283/12

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 02.05.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

Počet stran: 20 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 17.05.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 450
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Kravaře
Katastrální území: Kravaře ve Slezsku
Počet obyvatel: 6 699

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 179,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{981,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 02.05.2018 za přítomnosti Ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 450 pro kú Kravaře ve Slezsku
- Snímek pozemkové mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Jiří Slaný, Klegova 1037/12, 70030 Ostrava-Hrabůvka, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20
Hedvika Světlíková, Gebauerova 283/12, 70200 Ostrava-Přívoz, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20
Ingrid Vavrečková, Výškovická 483/172, 70030 Ostrava-Výškovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20
Vlastníci pozemku: Jana Ficová, Oskara Motyky 2983/1, 70200 Ostrava-Moravská Ostrava, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20
Jiří Slaný, Klegova 1037/12, 70030 Ostrava-Hrabůvka, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20
Hedvika Světlíková, Gebauerova 283/12, 70200 Ostrava-Přívoz, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20

Ingrid Vavrečková, Výškovická 483/172, 70030 Ostrava-Výškovice,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 20

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům bez podsklepení, krytý sedlovou střechou pod níž je půdní prostor. Dům je umístěn v Kravařích na ulici Hlučinská 113. Přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod NN, veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci. Dispoziční řešení je provedeno 5+1 se dvěma vstupy.

Celkové podlahové plochy v 1NP první část objektu - chodba, koupelna s WC, dva pokoje = 44,14 m², 1NP další vchod - chodba, místnost, WC, pokoj, kuchyně, komora = 45,41 m², 2NP - dva pokoje, WC s koupelnou, chodba, terasa = 50,56 m². celková podlahová plocha domu činí 140,11 m².

Popis domu

Základy jsou kamenné, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou betonové a dřevěné trámové. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Krytina je z eternitu a plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Omítky vnitřní i venkovní jsou vápenné. Vnitřní obklady jsou keramické podstandartní. Schodiště je betonové, dveře jsou dřevěné, okna jsou dřevěné, podlahy jsou dřevěné a z keramické dlažby nebo PVC.

Elektroinstalace je světelná a motorická, bleskosvod není instalován. Do domu je zaveden zemní plyn. Rozvody vody jsou teplé a studené. Zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový boiler. V kuchyni je kombi sporák, v koupelnách jsou umývadla a vany, záchody jsou splachovací. Vytápění pomocí plynových kamen a kamen na tuhá paliva.

Stav domu

Dle sdělených skutečností byl dům postaven kolem roku 1850. V současné je ve špatném technickém stavu. veškeré vnitřní vybavení je poškozeno, případně nefunkční. Jsou demontovány plynové hodiny. je zde předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav.

Příslušenství domu

Příslušenství domu je tvořeno přípojkami na inženýrské sítě (voda, elektro, kanalizace a plyn). Zpevněnými plochami a oplocením.

Vedlejší stavba - zděná kůlna na pozemku 1665/1

Jedná se o zděnou kůlnu, krytou pultovou střechou bez podsklepení. Dle sdělených skutečností byla postavena kolem roku 1910. na základě zjištěného technického stavu předpokládám její celkovou životnost na 135 let.

Vedlejší stavba - stodola na pozemku číslo 1665/1

Stodola je přízemní bez podsklepení, krytá sedlovou střechou, obvodové konstrukce zděné a dřevěné. Okna nejsou, vrata a dveře dřevěné. Dle sdělených skutečností byla stodola postavena v roce 1920. Na základě zjištěného technického stavu předpokládám její celkovou životnost na 110 let.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 218 součást pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku
2. Vedlejší stavba na pozemku č. 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku
3. Stodola na pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku
4. Pozemky 1665/1 a 16665/2 v kú Kravaře ve Slezsku
5. 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 spoluhl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
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 velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,113}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,080}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,202}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,145}$$

1. Rodinný dům čp. 218 součást pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	168 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 929,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí: $12,15*5,40+2,95*1,10+10,60*5,20+6,55*1,75 = 135,44 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	135,44 m ²	4,00 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba: $(12,15*5,40*4,10+2,95*1,10*3,70+10,60*5,20*4,80+6,55*1,75*2,80) = 577,68 \text{ m}^3$

zastřešení: $12,15*5,40*2,80/2+10,60*5,20*2,40/2+2,95*1,10*0,25+6,55*1,75*0,20 = 161,10 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor - celkem: = **738,78 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 135,44 m²

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 135,44 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 168 let:

$$s = 1 - 0,005 * 168 = \mathbf{0,160}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,355}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku
 Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,060$
 Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,929,- \text{ Kč/m}^3 * 0,355 = 684,80 \text{ Kč/m}^3$
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 738,78 \text{ m}^3 * 684,80 \text{ Kč/m}^3 * 1,060 * 1,080 = 579\,173,26 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 579 173,26 Kč

2. Vedlejší stavba na pozemku č. 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	7,10*4,60	=	32,66

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	32,66 m ²	3,50 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměř

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	7,10*4,60*3,50	=	114,31 m ³
zastřešení	7,10*4,60*2,20	=	71,85 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	114,31 m ³
zastřešení	Z	71,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		186,16 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	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	standartní	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	standartní	S	100
6. Klempířské práce	pozink	S	100
7. Úprava povrchů	bez úprav	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
10. Okna	dřevěné	P	100
11. Podlahy	standartní	S	100
12. Elektroinstalace	světelná	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	C	6,10	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					84,73
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8473

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8473
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 268,65
Plná cena: 186,16 m ³ * 2 268,65 Kč/m ³	=	422 331,88 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 108 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 135 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 108 / 135 = 80,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	84 466,38 Kč
Koeficient pp	*	1,145

Cena stavby CS = 96 714,01 Kč

Vedlejší stavba na pozemku č. 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku - zjištěná cena = 96 714,01 Kč

3. Stodola na pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16: typ C
Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví: nemá podkroví
Krov: umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
přízemí	10,00*8,90+3,50*3,00	=	99,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
přízemí	99,50 m ²	3,25 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
vrchní stavba	10,00*8,90*3,25+3,50*3,00*3,20	=	322,85 m ³
zastřešení	10,00*8,90*3,00/2+3,50*3,00*2,00/2	=	144,00 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	322,85 m ³
zastřešení	NP	144,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		466,85 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	kamenné	P	100
2. Obvodové stěny	standartní	S	100
3. Stropy	standartní	S	100
4. Krov	sedlový	S	100

5. Krytina	podstandardní	P	100
6. Klempířské práce	nejsou	C	100
7. Úprava povrchů	nejsou	C	100
8. Schodiště	není	C	100
9. Dveře	svlakové	P	100
10. Okna	dřevěné	P	100
11. Podlahy	dřevěné	P	100
12. Elektroinstalace	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,40	100	0,46	2,94
2. Obvodové stěny	S	30,30	100	1,00	30,30
3. Stropy	S	19,40	100	1,00	19,40
4. Krov	S	9,80	100	1,00	9,80
5. Krytina	P	6,80	100	0,46	3,13
6. Klempířské práce	C	1,80	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	C	4,90	100	0,00	0,00
8. Schodiště	C	3,70	100	0,00	0,00
9. Dveře	P	2,90	100	0,46	1,33
10. Okna	P	1,20	100	0,46	0,55
11. Podlahy	P	8,00	100	0,46	3,68
12. Elektroinstalace	C	4,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					71,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7113

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,7113
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 607,40
Plná cena: 466,85 m ³ * 1 607,40 Kč/m ³	=	750 414,69 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 98 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 98 / 110 = 89,1 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	112 562,20 Kč
Koeficient pp	*	1,145
Cena stavby CS	=	128 883,72 Kč
Stodola na pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku - zjištěná cena	=	128 883,72 Kč

4. Pozemky 1665/1 a 16665/2 v kú Kravaře ve Slezsku

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,164,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 1\,164,00) / 1\,164,00 = \mathbf{0,972}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,060}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,080}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - k pozemku 1665/2 není vyřešen přístup	I	-0,30

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,670}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 0,670 * 1,080 = \mathbf{0,767}$$

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	981,-	0,767		752,43	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1665/1	610	752,43	
	Redukční koeficient R = 0,972			731,36	446 129,60
§ 4 odst. 1	zahrada	1665/2	554	752,43	
	Redukční koeficient R = 0,972			731,36	405 173,44
Stavební pozemky - celkem			1 164		851 303,04

Pozemky 1665/1 a 16665/2 v kú Kravaře ve Slezsku - zjištěná cena = 851 303,04 Kč

5. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	851 303,04
Celková výměra pozemku	m ²	1 164,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	36 568,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>2 376,92</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = 2 376,92 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům čp. 218 součást pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku	579 173,30 Kč
2. Vedlejší stavba na pozemku č. 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku	96 714,- Kč
3. Stodola na pozemku číslo 1665/1 v kú Kravaře ve Slezsku	128 883,70 Kč
4. Pozemky 1665/1 a 16665/2 v kú Kravaře ve Slezsku	851 303,- Kč
5. Trvalé porosty	2 376,90 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 658 450,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 658 450,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetpadesátosmtisícčtyřistapadesát 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 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 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:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodejkch obdobných nemovitostí v regionu, čerpáno z vlastní databáze a z realitní inzerce.

Silné stránky nemovitosti

- umístění v lokalitě obce s občanskou vybaveností
- možnost parkování osobního automobilu na pozemku
- velký pozemek ve funkčním celku

Slabé stránky nemovitosti

- špatný technický stav domu (vnitřní vybavení domu je před výměnou)
- morálně zastaralé dispoziční řešení
- blízkost frekventované komunikace
- oceňován je pouze podíl 1/4

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a známým uskutečněným prodejům obdobných nemovitostí na území obcí v okrese Opava předpokládám obvyklou cenu výše uvedeného rodinného domu s hospodářskými objekty a pozemky a příslušenstvím ve výši:

Podlahová plocha domu 140,11 m ² x cca 7 150,-- Kč	1 001 786,50 Kč
Spoluvlastnický podíl 5/20	250. 446,62 Kč

Stanovená obvyklá cena **250 000,-- Kč**

=====

V Krnově 17.05.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Kopie výpisu z KN z LV č. 450 pro kú Kravaře ve Slezsku	3
Kopie katastrální mapy	1



Uliční pohled na dům



Dvorní pohled na dům



Stodola ve dvoře



zděný chlívek ve dvoře



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2018 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 99D 3254/2015 pro JUDr. Radmila Buroňová

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507580 Kravaře

Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku

List vlastnictví: 450

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Ficová Jana, Oskara Motyky 2983/1, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	625116/1290	5/20
Slaný Jiří, Klegova 1037/68, Hrabůvka, 70030 Ostrava	621224/0606	5/20
Světliková Hedvika, Gebauerova 283/12, Přívoz, 70200 Ostrava	595208/1322	5/20
Vavrečková Ingrid, Výškovická 483/172, Výškovice, 70030 Ostrava	605410/1339	5/20

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1665/1	610	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kouty, č.p. 218, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1665/1				
1665/2	554	zahradka		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno užívání

Ranoš Arnošt, Hlučinská 218/113, Kouty, 74721 Kravaře, RČ/IČO: 470507/495

Parcela: 1665/1
Parcela: 1665/2

V-5465/2004-806
V-5465/2004-806

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 02.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.09.2004.

V-5465/2004-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu ve výši 52 963,- Kč s příslušenstvím, k id. 1/5

ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 63998980

Světliková Hedvika, Gebauerova 283/12, Přívoz, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 595208/1322
Parcela: 1665/1
Parcela: 1665/2

Z-7122/2012-806
Z-7122/2012-806

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 110Ex-5124/2010 -140 Exekutorský úřad v Teplicích, Mgr. Martin Svoboda (53EXE 12531/2010) ze dne 16.03.2011. Právní moc ke dni 28.03.2011.

Z-7122/2012-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Exekutorský úřad Teplice

Světliková Hedvika, Gebauerova 283/12, Přívoz, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 595208/1322

Z-3587/2011-807

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 17.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 507580 Kravaře
Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku List vlastnictví: 450
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Ostravě 53EXE-12531/2010 -27 (Ex 5124/10) ze dne 13.01.2011. Právní moc ke dni 19.03.2011; uloženo na prac. Ostrava Z-3587/2011-807

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinná: Hedvika Světlíková, nar. 8.2.1959, k id.1/5

Světlíková Hedvika, Gebauerova 283/12, Přívoz, 70200
Ostrava, RČ/IČO: 595208/1322
Parcela: 1665/1 Z-4415/2011-806
Parcela: 1665/2 Z-4415/2011-806

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 110 Ex-5124/2010 -138 Exekutorský úřad v Teplicích, Mgr. Martin Svoboda (53 EXE 12531/2010) ze dne 16.03.2011. Právní moc ke dni 28.03.2011.

Z-4415/2011-806

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 2324/1999 Okresní soud v Ostravě ze dne 29.3.2000, právní moc ze dne 26.4.2000.

POLVZ:239/2000

Z-7200239/2000-806

Pro: Vavrečková Ingrid, Výškovická 483/172, Výškovice, 70030

RČ/IČO: 605410/1339

Ostrava

Slaný Jiří, Klegova 1037/68, Hrabůvka, 70030 Ostrava

621224/0606

Ficová Jana, Oskara Motyky 2983/1, Moravská Ostrava, 70200

625116/1290

Ostrava

Světlíková Hedvika, Gebauerova 283/12, Přívoz, 70200 Ostrava

595208/1322

o Usnesení soudu o dědictví 20D-1642/2015 -47 Okresního soudu v Opavě ze dne 30.11.2016. Právní moc ke dni 10.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.01.2017. Zápis proveden dne 17.03.2017.

V-442/2017-806

Pro: Ficová Jana, Oskara Motyky 2983/1, Moravská Ostrava, 70200

RČ/IČO: 625116/1290

Ostrava

Slaný Jiří, Klegova 1037/68, Hrabůvka, 70030 Ostrava

621224/0606

Vavrečková Ingrid, Výškovická 483/172, Výškovice, 70030

605410/1339

Ostrava

Světlíková Hedvika, Gebauerova 283/12, Přívoz, 70200 Ostrava

595208/1322

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1665/2	51400	423
	56901	131

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.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.04.2018 10:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 507580 Kravaře

Kat.území: 674231 Kravaře ve Slezsku

List vlastnictví: 450

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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: 17.04.2018 10:31:47

Helena HOLKOVÁ
notářská tajemnice
pověřená notářkou

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, kód: 806.
strana 3

