

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6110-114/2020

O ceně pozemku p.č.St.169, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 296 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.101 v Opavě, místní část Milostovice, ulice Přímá, včetně příslušenství a pozemků, p.č.188/18, trvalý travní porost, o velikosti 925 m² a p.č.188/21, trvalý travní porost, o velikosti 708 m², vše zapsáno na LV č.173 pro k.ú.Milostovice



Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Hana Hřebenářová
Jaselská 197/14
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny k č.j.:
KSOL37INS-1725/2020

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 17.6.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Počet stran: 38 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Tršicích 17.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

stanovení obvyklé ceny pozemku p.č.St.169, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 296 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.101 v Opavě, místní část Milostovice, ulice Přímá, včetně příslušenství a pozemků, p.č.188/18, trvalý travní porost, o velikosti 925 m² a p.č.188/21, trvalý travní porost, o velikosti 708 m², vše zapsáno na LV č.173 pro k.ú.Milostovice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Přímá 101/7 746 01 Opava
LV:	238
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Opava
Katastrální území:	Opava-Město
Počet obyvatel:	56 638

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 813,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2020 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti, p.Jiřího Papežika.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č.173 pro k.ú.Milostovice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- PD novostavby domu

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Papežík Jiří a Papežíková Jarmila, Grudova 1176/10, 747 05 Opava, LV: 173, podíl 1 / 1
odpovídají skutečnosti

6. Dokumentace a skutečnost

prohlídkou bylo zjištěno, že část domu s vnitřním bazénem není zakreslena v KM

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, částečně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. Je zděný, střecha je sklonitá s krytinou z vláknocementových šablon, bleskosvod je instalován, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je zateplená a vápenná hrubá. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou plné a prosklené, do obložkových zárubní, podlahy jsou z dlažby, laminátu a koberců. Schody jsou betonové s nášlapy z kamene, WC jsou splachovací. Koupelny je s vanami, sprchový kout, umyvadla. Kuchyň je s linkou, sporák s varnou deskou. Vytápění je ústřední, kotel na pevná paliva, alternativně krbová vložka v obývacím pokoji, teplá voda je z boileru. Dispozičně jde o byt 5+1. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod a kanalizaci, plyn bez rozvodů v domě. Dům je z roku 2009, není však dokončena fasáda, vnitřní bazén a schodišťový prostor. Stav objektu je dobrý, údržba dostatečná.

Mimo funkční celek s rodinným domem se nachází pozemek p.č.188/21. K datu ocenění se pozemek nachází mimo zastavitelné území města.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

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.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

2. Pozemek p.č.188/21

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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - delší dobu nedokončená stavba, část s bazénem nezlegalizovaná	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,852}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,820}$$

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: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,787}$$

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku $v_p = 1\,221,00\text{ m}^2$

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,221,00) / 1\,221,00 = \mathbf{0,964}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,820}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,960}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,820 * 1,000 * 0,960 = \mathbf{0,787}$$

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, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 813,-	0,787		1 426,83	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.169	296	1 426,83	
	Redukční koeficient R = 0,964			1 375,46	407 136,16
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	188/18	925	1 426,83	
	Redukční koeficient R = 0,964			1 375,46	1 272 300,50
Stavební pozemky - celkem			1 221		1 679 436,66

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	$11,1*7,9 =$	87,69	2,27 m
1.NP	$11,1*14,0+9,6*7,0+4,69*9,5*2+3,2*3,3 =$	322,27	2,60 m
2.NP	$11,1*14,0 =$	155,40	2,60 m
		565,36 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	$87,69*2,4 =$	210,46
NP	vrchní stavba	$11,1*14,0*5,6+9,6*7,0*2,8+(4,69*9,5*2+3,2*3,3)*2,55 =$	1 312,56
Z	zastřešení	$11,1*14,0*2,3/3+9,6*7,0*1,5/2+(4,69*9,5*2+3,2*3,3)*1,25/2 =$	231,83
Obestavěný prostor - celkem:			1 754,85 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	betonové (železobetonové) pasy s izolací	S	100
2. Zdivo	zděné	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný	S	100
5. Krytina	cementovláknitá šablona	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	90
7. Vnitřní omítky	hrubé	P	10
8. Fasádní omítky	zateplené	S	65
8. Fasádní omítky	hrubé	P	35
9. Vnější obklady		C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové, nedokončené	P	100
12. Dveře	obložkové	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	standardní	S	100
15. Podlahy ostatních místností	standardní	S	100
16. Vytápění	ústřední	S	100

17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	ano	S	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	boiler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	2xkoupelna	S	100
25. Záchod	2x splachovací	S	100
26. Ostatní	běžné	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	90	1,00	5,22
7. Vnitřní omítky	P	5,80	10	0,46	0,27
8. Fasádní omítky	S	2,80	65	1,00	1,82
8. Fasádní omítky	P	2,80	35	0,46	0,45
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů					97,62
Koeficient vybavení K_4 :					0,9762

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9762
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 542,69
Plná cena: 1 754,85 m ³ * 5 542,69 Kč/m ³	=	9 726 589,55 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 10 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 90 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 10 / 100 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,900
=	8 753 930,60 Kč
*	0,787
=	6 889 343,38 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena

= **6 889 343,38 Kč**

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:

1 679 436,66 Kč

Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem

= **8 568 780,04 Kč**

2. Pozemek p.č.188/21

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:						200,00%	
Celková úprava ceny:						200,00 %	
Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	188/21	51400	708	12,77	200,00	38,31	27 123,48
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			708 m ²				27 123,48
Pozemek p.č.188/21 - zjištěná cena celkem						=	27 123,48 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky s rodinným domem 8 568 780,- Kč

1.1. Oceňované pozemky 1 679 436,66 Kč

1.2. Rodinný dům 6 889 343,40 Kč

= 8 568 780,- Kč

2. Pozemek p.č.188/21 27 123,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 8 595 903,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 8 595 900,- Kč

slovy: Osmmilionůpětsetdevadesátpěttisícdevětset Kč

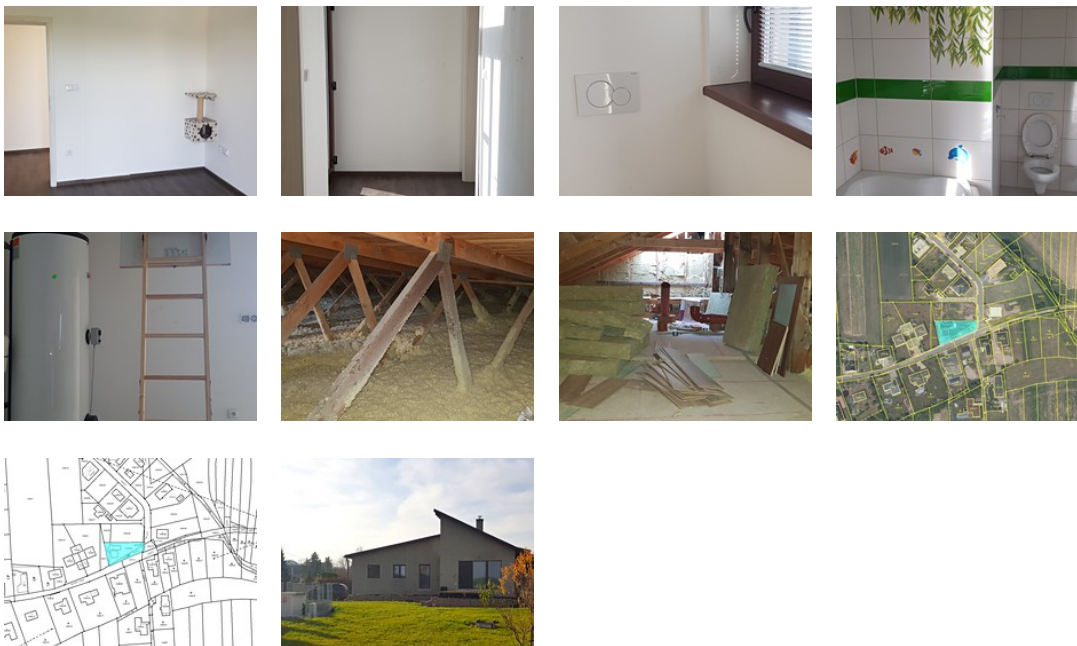
Závěr :

Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.173 pro k.ú. Milostovice datu 24.3.2020. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

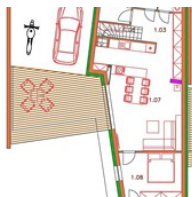
Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



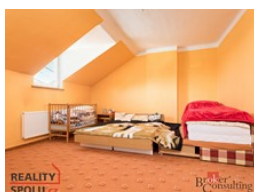
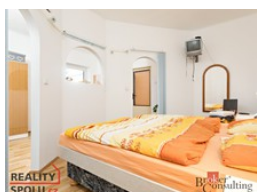
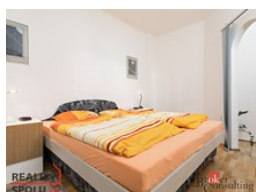
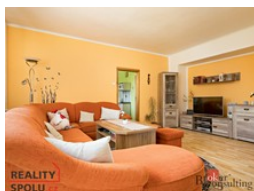
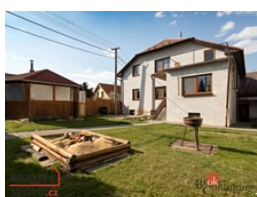
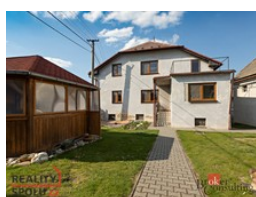


Prodej přízemní novostavby rodinného domu dispozičně uzpůsobeného na 4+1, novostavba dokončena v létě 2019. Jedná se částečně o nízkoenergetickou (pasivní) dřevostavbu - systém eko-panel. Dům vystavěn na vlastním pozemku o celkové výměře 939m², v krásné rezidenční čtvrti (ulice Na Lúčky čp 572) ve Slavkově u Opavy (6km od města Opava). Zastavěná plocha domu 155m², užitná plocha cca 120m². Stavba domu velmi dobře provedena, vytápění podlahové + rozvod horkého vzduchu po domě z krbových kamen umístěných v obývacím pokoji. Dům zateplen, technickou zvláštností domu je, že stojí na tzv. pilotech, aby se minimalizoval přístup vlhkosti a je taktéž zajištěno lepší provzdušnění celého domu. Okna plastová s vakuovými trojskly (výborný izolant), ohřev vody el. bojler umístěný v technické místnosti. Položeny pěkné plovoucí podlahy, instalovány prosklené bezpečnostní dveře, na půdě velký pochozí prostor (opět zatepleno). Střecha plechová, na zahradě zakopána velká betonová reteční nádrž pro zachycování dešťové vody z okapů. Na zahradě příprava pro zapuštěný bazén (průměr 4m) s technickou přípravou jeho budoucího ohřevu pomocí tepelného čerpadla. Pozemek oplocen, vystavěny tzv. plotové unikoše, chybí již pouze výplně. Připravený základ pro venkovní terasu. Dům napojen na obecní kanalizaci, vodovod, elektro, na pozemku plynová přípojka (není zavedena do domu). Požadovaná cena 4 750 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu, tj.39.583,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,0, stavu a vybavení 0,95, velikosti 0,9, velikosti pozemku 1,0. Jednotková cena po korekci 31.474,- Kč/m².





nízkoenergetický rodinný dům s dispozicí 5+kk, zahradou, garáží a terasou v klidné obci Otice kousíček za Opavou. Jedná se o patrový rodinný dům, stojící na vlastním pozemku o celkové výměře 494 m² včetně zahrady. Dispozičně je dům řešen takto: - 1. np: zádveří, wc, technická místnost, obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou, ložnice, privátní koupelna s wc - 2. np: tři samostatné pokoje, koupelna s wc. Obývací pokoj a kuchyně je centrem veškerého dění v domě. Společně zde vaříte, jíte a odpočíváte. Vždy budete mít příjemný výhled do zahrady a na terasu, kam se můžete kdykoliv zajít nadechnout čerstvého vzduchu. Ložnice s vlastní koupelnou, která je ukryta za obývacím pokojem, nabídne dostatečné soukromí a ideální podmínky pro klidný spánek. Dětem je navrženo celé druhé patro, kde mají tři samostatné pokoje, z nichž jeden lze užívat jako pracovnu. Dále je zde koupelna se sprchou a wc. Technické informace: - Nízkoenergetický dům v energetické třídě B, vytápění kondenzačním kotlem nebo tepelným čerpadlem, - Dům je vystavěn kompletně z kvalitních tvárníc YTONG, zateplen systémem ETICS 150-200 mm, - Plastová okna s izolačním trojsklem – exteriér antracit, interiéru bílá + příprava na elektrické venkovní rolety, - Sádrové omítky a sádkartonové podhledy, podlahové vytápění, vinylová podlaha, - Dům je kompletně připojen k inženýrským sítím – plyn, elektřina, voda, kanalizace. Požadovaná cena 6 128 500 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, tj.44.409,- Kč/m². Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,0, stavu a vybavení 0,85, velikosti 0,9, velikosti pozemku 1,15. Jednotková cena po korekci 36.334,- Kč/m².





rodinný dům, umístěný v obci Opava, místní část Vlašovičky, k.ú Jarkovice. Když se zaměříme na popis nemovitosti, tak můžeme hovořit o tom, že dům je dvougenerační či, že se jedná o dvojdoměk. Dům byl v průběhu času upravován a přestavován až do dnešní podoby. Majiteli nemovitosti momentálně využívají pouze jednu část rodinného domu. Druhá část domu je momentálně neobývaná a je nutná celková rekonstrukce. V této části domu byla mimo jiné původně i tělocvična, ale to je již velmi vzdálená a zaprášená minulost. Dům je vhodný jak pro rodiny s dětmi, tak se tato nemovitost velmi dobře jeví i jako investiční příležitost, kdy je možnost dům přestavět na několik bytových jednotek či jednu část domu nechat na bydlení a druhou část předělat na komerční část (restaurace, Wellness, posilovna a další). Nyní se zaměříme na část domu, která se momentálně využívá. Jedná se o větší 3+1. V přízemní části rodinného domu při vstupu do domu je veranda a následně přes chodbu se dostaneme do obývacího pokoje, který je spojen s kuchyní. Součástí kuchyně je také spíž. V přízemní části je dále koupelna. Po schodišti se dostaneme do nadzemního podlaží, kde jsou dva pokoje a balkón. Dům je podsklepen. Obě části domu jsou propojeny, které lze kdykoliv oddělit. Druhá část je neobývaná. Velikost přízemní části je 3+1. V této části domu je rovněž půda. K domu patří další stavby, které se na pozemku nacházejí - jedná se o stodolu, která se využívá jako garáž. Dům je vhodný pro rodinné bydlení v kombinaci s hospodářskými aktivitami. Požadovaná cena 4 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize, tj.28.000,- Kč/m2. Korekce koeficientem zdroje 0,93, polohy 1,0, stavu a vybavení 1,1, velikosti 0,9, velikosti pozemku 1,0. Jednotková cena po korekci 25.780,- Kč/m2.

Průměrná jednotková cena činí 31.196,- Kč/m². S ohledem na nesouhlas skutečné zastavěné plochy s evidencí v KM a s ohledem na okolnosti prodeje, stanovuji jednotkovou srovnávací cenu na 28.000,- Kč/m². Započitatelná podlahová plocha domu činí 296,41 m². Za celý dům tedy 8.299.480,- Kč, po zaokrouhlení pak 8.300.000,- Kč.

Obvyklá cena bez vlivu závad : 8.300.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.st.169 s RD č.p.101, a pozemku p.č.188/18 stanovuji na 8.300.000,- Kč.

Slovy: Osmmilionůtřistatisíc Kč

Jednotkovou srovnávací cenu pozemku mimo funkční celek s ohledem na současnou nezastavitelnost stanovuji na 100,- Kč/m². Za pozemek celkem 70.800,- Kč, po zaokrouhlení pak 70.000,- Kč.

Obvyklou cenu nemovitosti - pozemku p.č.188/21 stanovuji na 70.000,- Kč.

Slovy: Sedmdesátisíc Kč

V Tršicích 17.6.2020

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice
telefon: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6110-114/2020 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí k datu 24.3.2020 pro LV č. 173 pro k.ú. Milostovice	10
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	3
Mapa oblasti	3

Výpis z katastru nemovitostí k datu 24.3.2020 pro LV č. 173 pro k.ú. Milostovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2020 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOL 37 INS 1725/2020 pro Hana Hřebenářová, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 695149 Milostovice List vlastnictví: 173

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Papežík Jiří a Papežíková Jarmila, Grudova 1176/10, Kateřinky, 74705 Opava	551216/1864 616222/1483	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	169	296	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Milostovice, č.p. 101, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 169					
P	188/18	925	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	188/21	708	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- a) pohledávky ze smlouvy o úvěru v celkové výši 1 403 998,- Kč
 - b) budoucí pohledávky do celkové výše 1 403 998,- Kč
- doba vzniku do 31.12.2029

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smichov,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 188/18

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.10.2009.

V-7659/2009-806

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 19.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2019 07:35:00. Zápis proveden dne 20.01.2020.

V-11872/2019-806

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky ze smlouvy o úvěru do výše 1 100 000,- Kč
 - budoucí pohledávky do celkové výše 3 200 000,- Kč
- doba vzniku do 16.5.2020

Oprávnění pro

Real estate financial hospital s.r.o., Českobratrská
1403/2, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO:
28626389

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 24.03.2020 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 695149 Milostovice List vlastnictví: 173
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
ve výši 6 759 626 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Grosser Vladimír Ing., č.p. 151, 74751 Stěbořice,
RČ/IČO: 610801/0040
Povinnost k
Parcela: St. 169, Parcela: 188/18, Parcela: 188/21
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 032 EX-20/2019 -16 ze dne 18.03.2019. Právní moc ke dni 03.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2019 14:36:41. Zápis proveden dne 28.05.2019.
V-4079/2019-806
Pořadí k 01.02.2019 00:00
- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
ve výši 229 100 Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
FICHNA - HUDECZEK a.s., Opavská 535/17, 74718 Pišť,
RČ/IČO: 27765857
Povinnost k
Parcela: St. 169, Parcela: 188/18, Parcela: 188/21
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 164 EX-900/2019 -27 Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Svoboda ze dne 01.07.2019. Právní moc ke dni 11.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2019 07:40:00. Zápis proveden dne 08.10.2019.
V-8269/2019-806
Pořadí k 14.03.2019 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva
Oprávnění pro
Severomoravská stavební společnost s. r. o., Suvorovova
573, 74242 Šenov u Nového Jičína, RČ/IČO: 47153849
Povinnost k
Parcela: St. 169, Parcela: 188/18, Parcela: 188/21
Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. 29E-3/2014 -5 Okresního soudu v Opavě ze dne 24.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2014 12:45:55. Zápis proveden dne 21.02.2014.
Z-592/2014-806
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Trojanovský, Farní 23, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
Povinnost k
Papežik Jiří, Grudova 1176/10, Kateřinky, 74705 Opava,
RČ/IČO: 551216/1864
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Frýdek-Místek 143 EX-00591/2016 -010 ze dne 20.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2017 16:30:55. Zápis proveden dne 14.02.2017; uloženo na prac.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.03.2020 00:00:00

Okres: CZ0805 Opava Obec: 505927 Opava
Kat.území: 695149 Milostovice List vlastnictví: 173
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-651/2020-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 169, Parcela: 188/18, Parcela: 188/21

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 164 EX-3895/2019 -44 Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Jan Svoboda ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020 15:01:09. Zápis proveden dne 27.01.2020; uloženo na prac. Opava

Z-356/2020-806

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

insolvenční správce: Mgr. Hana Hřebenářová

Povinnost k

Papežík Jiří, Grudova 1176/10, Kateřinky, 74705 Opava,
RČ/IČO: 551216/1864

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSOS 37 INS-1725/2020 -A-17 Krajského soudu v Ostravě ze dne 17.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2020 13:34:51. Zápis proveden dne 23.03.2020; uloženo na prac. Opava

Z-1466/2020-806

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1475/2020-806

V-2378/2020-806

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2003.

V-3758/2003-806

Pro: Papežík Jiří a Papežíková Jarmila, Grudova 1176/10, Kateřinky, RČ/IČO: 551216/1864
74705 Opava 616222/1483

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 21.09.2009.

Z-18343/2009-806

Pro: Papežík Jiří a Papežíková Jarmila, Grudova 1176/10, Kateřinky, RČ/IČO: 551216/1864
74705 Opava 616222/1483

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

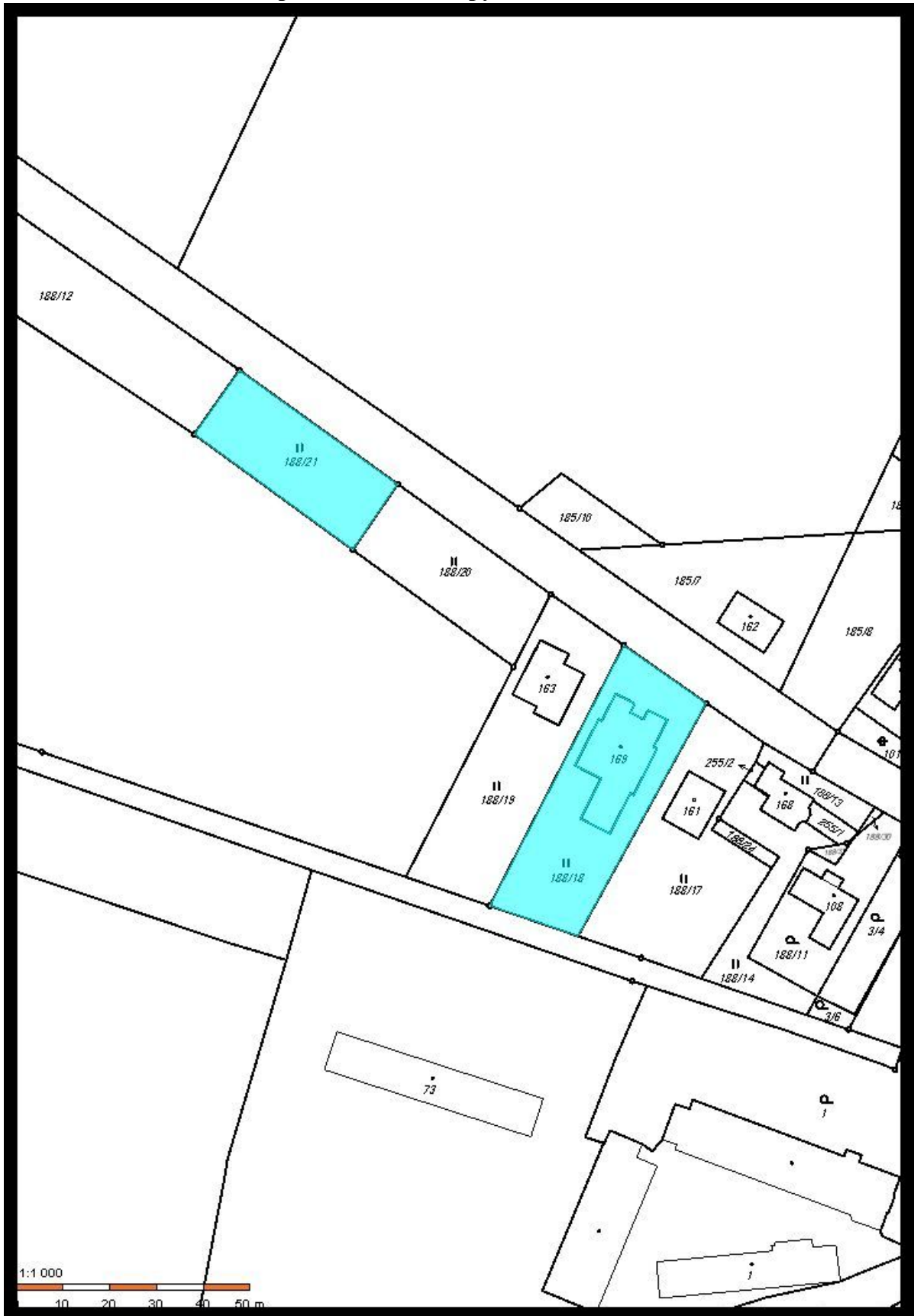
Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
188/18	51400	925
188/21	51400	708

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 9

Kopie katastrální mapy ze dne 17.6.2020



Fotodokumentace







Mapa oblasti

