

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 382-13/16

ceně pozemku p.č. st. 31/1 se stavbou rodinného domu č. p. 15 v k.ú. Milostovice, obec Opava, kraj Moravskoslezský



Objednavatel znaleckého posudku: IČ: 003 00 535, Statutární město Opava
Horní nám. 69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku: prodej

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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 12.8.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaníčková 821/17
747 06 Opava 6
telefon: +420 724 059 899
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních

V Opavě 15.8.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek p.č. 31/1 s rodinným domem
Adresa předmětu ocenění: Lihovarská 15/22
74601 Opava - Milostovice
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Opava
Katastrální území: Milostovice
Počet obyvatel: 57 772
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 380,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8.2016.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: IČ: 003 00 035, Statutární město Opava, Horní nám. 69, 746 26 Opava,
vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: IČ: 003 00 035, Statutární město Opava, Horní nám. 69, 746 26 Opava,
vlastnictví: výhradní

4. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází při jižním okraji centra obce Opava-část Milostovice na ul. Lihovarská.

Stavba je na pozemku p.č. st.31/1 a je v katastru nemovitostí vedená jako rodinný dům. Stavba je jednopodlažní se sedlovou střechou, částečně podsklepená. Stavba je zděná s kamennými základy bez izolace, střecha je dřevěný krov, krytinou z osinkocementových šablon, stropy jsou klenbové. Svody a okapy z pozinkovaného plechu. Fasáda je hladká omítka bez obkladu soklu. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře dřevěné z masivu částečně hladké v ocelové zárubni. Vnitřní omítka jsou hladké, v koupelnách a WC je keramický obklad. Podlahy jsou částečně dlažby a PVC na dřevotřískové desce. V domě je rozvod elektřiny, plynu, vody a kanalizace. V domě je ÚT, TUV je připravována v el. zásobnících. Dům má bleskosvod.

V 1. NP se nachází vstupní hala, pět obytných místností, kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem, společné sprchy a WC, plynová kotelna. V podkroví je půda a dvě obytné místnosti z toho jedna je přístupná přes půdu a druhá ze schodiště.

Dle stávajícího uspořádání lze usoudit, že stavba sloužila pro společné ubytování.

Stáří stavby je nepodařilo přesně zjistit, dle jejího charakteru odhadují stáří na více jak 100 let. V průběhu užívání byla stavba částečně modernizována zejména zadní trakt, který původně sloužil jako hospodářský. Stáří modernizací odhadují na 50let. Rozvod plynu a ostatních instalací může být mladší.

Dům je napojen na kanalizaci, plyn a elektřinu. Voda je pouze z nefunkční studny. Chybí domácí vodárna.

na pozemku jsou tři vzrostlé smrky, které omezují užívání stavba - stíní a zasahují do střechy, kterou narušují.

V současnosti je stavba delší dobu neužívaná. Je patrné poškození vlivem zemní vlhkosti i zatečením. Ve sprchách a umývárkách chybí baterie. Současný stav neumožňuje její užívání bez

rozsáhlé rekonstrukce, opravy a sanace konstrukcí. Stav odpovídá stáří stavby, provedeným modernizacím a notně zanedbané údržbě.

5. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění administrativní cenou

1.1. Pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 s příslušenstvím

1.1.1. Rodinný dům č.p. 15

1.1.2. Studna

1.1.3. Venkovních úpravy

1.1.4. Pozemek p.č. st. 31/1

1.1.5. Trvalé porosty

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

2.1. Pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 s příslušenstvím

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Ocenění administrativní cenou

Metodika - 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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 nižší než nabídka	I	-0,06
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 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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

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 pouze na některé sítě v obci - kanalizace, plyn, elektřina - voda z vlastní studny bez domácí vodárny, studna je nefunkční	II	-0,10
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné	V	0,00

komunikaci s možností parkování na pozemku		
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 - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,799$$

1.1. Pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 s příslušenstvím

1.1.1. Rodinný dům č.p. 15

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:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
spodní stavba	2,8*3,6	= 10,08
1. NP	9,48*11,08+11,21*14,26+7,22*6,01+0,5*10,28*4,67 +0,5*2,22*6,01	= 338,96

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
spodní stavba	10,08 m ²	2,10 m
1. NP	338,96 m ²	3,78 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
spodní stavba	(2,8*3,6)*(2,10)	= 21,17 m ³
1. NP	(9,48*11,08+11,21*14,26+7,22*6,01+0,5*10,28* +0,5*2,22*6,01)	= 1 281,27 m ³

střecha	$4,67+0,5*2,22*6,01)*(3,78)$ $(9,48*11,08+11,21*14,26+7,22*6,01+0,5*10,28*$ =	715,21 m ³
vikýř	$4,67+0,5*2,22*6,01)*(4,22*0,5)$ $(4,40*2,85*3,24*0,5)+(4,4*1,37*3,24*0,17)$ = $(3,98*2,85*3,24*0,5)+(3,98*1,39*3,24*0,17)$ =	23,64 m ³ 21,42 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba		
1. NP	NP	21,17 m ³
střecha	NP	1 281,27 m ³
vikýř	NP	715,21 m ³
	NP	23,64 m ³
	NP	21,42 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 062,71 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	kamené	P	100
2. Zdivo	zděné tl. více jak 60 cm	N	100
3. Stropy	klenby, rovné	S	100
4. Střecha	dřevěný vázaný, neumožňující podkroví	S	100
5. Krytina	osinkocementová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	hladké	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	hladké plné dveře, dřevěné masiv	S	100
13. Okna	dřevěná, zdvojená	S	100
14. Podlahy obytných místností	PVC na dřevotřízce	P	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední topení	S	100
17. Elektroinstalace	světelná	P	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	plynový sporák	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65
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	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	P	4,30	100	0,46	1,98
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	S	0,50	100	1,00	0,50
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	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					99,61
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9961

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	3,79	100	105	95,24	3,6096
2. Zdivo	N	21,20	100,00	1,54	32,65	32,78	100	105	95,24	31,2197
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	7,94	100	105	95,24	7,5621
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,33	100	105	95,24	6,9811
5. Krytina	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,41	50	50	100,00	3,4100
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100,00	1,00	0,90	0,90	10	15	66,67	0,6000
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100,00	1,00	5,80	5,82	50	55	90,91	5,2910
8. Fasádní omítky	S	2,80	100,00	1,00	2,80	2,81	50	55	90,91	2,5546
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,31	50	50	100,00	2,3100
11. Schody	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	105	95,24	0,9524
12. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,61	100	105	95,24	1,5334
12. Dveře	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,61	50	55	90,91	1,4637
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,22	50	55	90,91	4,7455

14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,01	20	20	100,00	1,0100
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100,00	1,00	1,00	1,00	100	105	95,24	0,9524
16. Vytápění	S	5,20	100,00	1,00	5,20	5,22	50	50	100,00	5,2200
17. Elektroinstalace	P	4,30	100,00	0,46	1,98	1,99	50	50	100,00	1,9900
18. Bleskosvod	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,60	30	35	85,71	0,5143
19. Rozvod vody	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,21	30	30	100,00	3,2100
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,91	10	15	66,67	1,2734
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	10	10	100,00	0,5000
22. Kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,11	50	50	100,00	3,1100
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,50	10	10	100,00	0,5000
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100,00	1,00	4,10	4,12	30	30	100,00	4,1200
25. Záchod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,30	30	30	100,00	0,3000
Opotřebení:										94,9 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9961
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	5 630,21
Plná cena: 2 062,71 m ³ * 5 630,21 Kč/m ³	=	11 613 490,47 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 94,9 % / 100)	*	0,051
Nákladová cena stavby CS_N	=	592 288,01 Kč
Koeficient pp	*	0,799
Cena stavby CS	=	473 238,12 Kč
Rodinný dům č.p. 15 - zjištěná cena	=	473 238,12 Kč

1.2.1. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	8,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:		
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+ 9 750,- Kč
další hloubka:	3,00 m * 3 810,- Kč/m	+ 11 430,- Kč
Základní cena celkem		= 21 180,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		* 1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		* 2,3180
Studna neslouží trvale svému účelu:		* 0,2000
Upravená cena studny		= 10 800,95 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 100 = 100,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

	*	0,150
	=	1 620,14 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 620,14 Kč
Koeficient pp	*	0,799
Cena stavby CS	=	1 294,49 Kč
Studna - zjištěná cena	=	1 294,49 Kč

1.1.3. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 15	473 238,12 Kč
Celkem:	473 238,12 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:

3,50 % z ceny staveb

	473 238,12
*	0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena

= 16 563,33 Kč

1.1.4. Pozemek p.č. st. 31/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,850$

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 - pozemek po většině zastavěný, na pozemku vzrostlé stromy omezující stavbu	I	-0,03

2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	III	-0,01
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 - přístup pouze z hlavní komunikace, sousední pozemek s soukromém vlastnictví	I	-0,25

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,710$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,710 * 0,850 = 0,567$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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,-	0,567		782,46

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 31/1	581,00	782,46	454 609,26
Stavební pozemek - celkem			581,00		454 609,26

Pozemek p.č. st. 31/1 - zjištěná cena = 454 609,26 Kč

1.1.5 Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	508 328,52
Celková výměra pozemku	m ²	231,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	231,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	508 328,52
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<u>33 041,35</u>

Trvalé porosty - zjištěná cena = 33 041,35 Kč

2. Ocenění obvyklou (tržní)cenou

Metodika

Pro porovnání byly z inzerce realitních kanceláří vybrány podobné nemovitosti – rodinné domy v Opavě. Vybrané nemovitosti byly ohodnoceny koeficientem polohy, koeficientem kvality nabídky a koeficientem příslušenství.



V hodnocení kvality nabídky byla zhodnocena zejména technický stav a možnosti využití. V hodnocení příslušenství pak byla zohledněna především velikost pozemku nabízeného s nemovitostí a další příslušenství jako garáže apod. Při ocenění cenou obvyklou (tržní) bylo provedeno ocenění stavby včetně pozemku a příslušenství, protože takto se nabízí v inzerci. Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

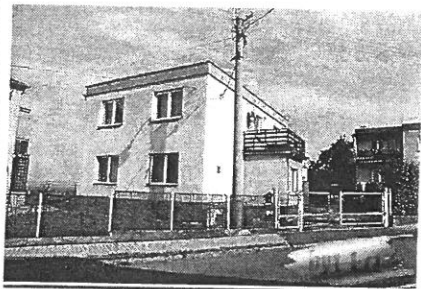
Cena z inzerce byla snížena o 15% na předpokládanou dosažitelnou cenu na trhu. Tato úprava zohledňuje odpočet poplatků, provizí a pravděpodobnost snížení ceny při jednání o prodeji.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná jednotková cena za 1m² užitné plochy.

2.1. Ocenění pozemku p.č. 31/1 se stavbou RD

Přehled porovnávaných nemovitostí

	<p>A) Opava-Zlatníky, UP 300m², pozemek 1077m² 2 700 000,- Kč</p> <p>Prostorným RD, 4 ložnice, rekonstrukce před 13 lety, půda, letní kuchyně, altán s krbem, dvojgaráž, dílna, UT plyn i tuhá paliva</p>
	<p>B) Opava-Rybářská, UP 220m², pozemek 200m² 2 200 000,- Kč</p> <p>Řadový RD, původní stav, 4 ložnice, rekonstrukce nová okna, půda, možnost komerčního využití</p>

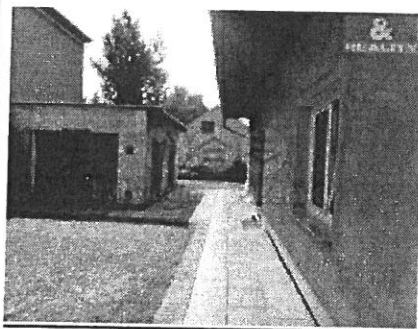


C) Opava-Suché Lazce, UP 350m², pozemek

2 031 m²

2 999 000,- Kč

Dvougenerační RD, 2x 3+1, nová střecha a topení,
garáž, kůlna, ¼ podsklepená,

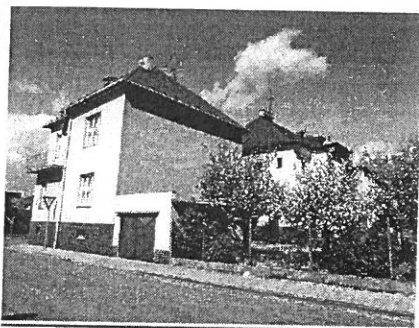


D) Opava-Malé Hoštice, UP 180m², pozemek

600 m²

2 990 000,- Kč

Dvougenerační RD, 4+1, po rekonstrukci, 2+1
k úpravě, garáž, studna, možnost podkroví

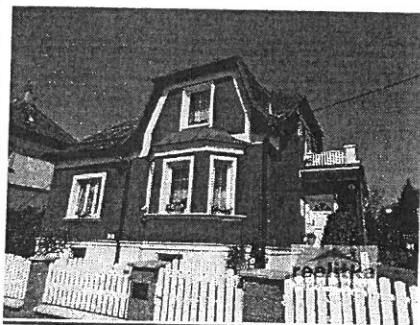


E) Opava –Vojanova, UP 254 m², pozemek 332 m²

210 Kč/m²

2 990 000,- Kč

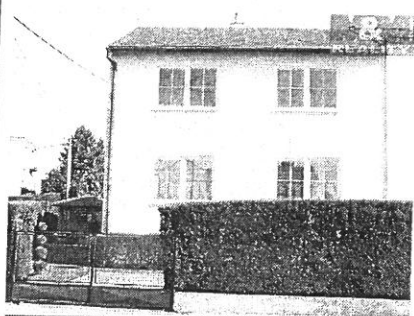
5+1, terasa, garáž, půda, možnost podkroví,
původní stav, nová voda, kachlová kamna,



F) Opava –Slovenská, UP 200 m², pozemek 974 m²

5 760 000,- Kč

Vila, žádaná lokalita, 4+1, infrasauna, podsklepený,
tepelné čerpadlo, fotovoltaika, rek. 1996, bazén,
venkovní posezení, krb, letní kuchyně



G) Opava –Kateřinky, UP 185 m², pozemek 200 m²

4 192 000,- Kč

3+1 a 2+1 samostatné vstupy, podsklepený, studna,
altán, plastová okna,

Porovnání

č.	Místo	užitná plocha (m ²)	ploha pozemku (m ²)	cena z inzerce	lokalita	koef. hodnocení nabídky	koef. hodnocení příslušenství	cena za m ² užitné plochy	předpokl. dosaž. cen a za m ²
A	Zlatníky	300	1 077	2 700 000,00 Kč	1,00	4,00	1,40	1 607,14 Kč	1 366,07 Kč
B	Rybářská	220	200	2 200 000,00 Kč	1,20	3,50	1,00	2 380,95 Kč	2 023,81 Kč
C	Suché Lazce	350	2 031	2 999 000,00 Kč	1,00	4,00	1,40	1 530,10 Kč	1 300,59 Kč
D	Malé Hoštice	180	600	2 990 000,00 Kč	1,20	4,50	1,30	2 366,26 Kč	2 011,32 Kč
E	Vojanova	254	332	2 990 000,00 Kč	1,40	5,00	1,50	1 121,11 Kč	952,94 Kč
F	Slovenská	200	974	5 760 000,00 Kč	1,50	7,00	1,70	1 613,45 Kč	1 371,43 Kč
G	Kateřinky	185	200	4 192 000,00 Kč	1,40	6,00	1,50	1 798,37 Kč	1 528,61 Kč

Výpočet jednotkové cen

$$(1\,366,07 + 2\,023,81 + 1\,300,59 + 2\,011,32 + 952,94 + 1\,371,43 + 1\,528,61) / 7 =$$
$$10\,554,77 / 7 = 1\,319,35$$

Vypočtená jednotková cena stavby

1 319,35 Kč/m²

Stanovení ceny

Užitná plocha stavby

350 m²

Jednotková cena

1 319,35 Kč/m²

1 316,35 x 350 =

461 772,50 Kč

Stanovená obvyklá (tržní) cena stavby

461 772,50 Kč

C. REKAPITULACE

1. Ocenění administrativní cenou

1.1. Pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 a příslušenstvím

1.1.1. Rodinný dům č.p. 15	473 238,10 Kč
1.1.2. Studna	1 294,50 Kč
1.1.3. Venkovní úpravy	16 563,30 Kč
1.1.4. Pozemek p.č. 31/1	454 609,26 Kč
1.1.5. Trvalé porosty	33 041,30 Kč

Celkem 978 746,50 Kč

Výsledná administrativní cena pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 a příslušenstvím po zaokrouhlení dle §50 978 750,00 Kč

Slovy: devětsedmdesátosmtisícsemsetpadesát korun českých

2. Ocenění obvyklou (tržní) cenou

2.1. Pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 a příslušenstvím 461 772,50 Kč

Výsledná obvyklá (tržní) cena stavby na pozemku p.č. st. 31/1 s RD č.p. 15 a příslušenstvím po zaokrouhlení dle §50 461 770,- Kč

Slovy: čtyřistašedesátjedentisícsemsetsedmdesát korun českých

V Opavě 15.8.2016

Ing. Jana Kašparová
Vaničkova 821/17
747 06 Opava 6
telefon: +420 724 059 899
e-mail: j.s.kasparova@gmail.com

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 382-13/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 201613.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- Informace z katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- mapa se zákresem polohy nemovitosti
- fotodokumentace

Informace o pozemku

Parcelní číslo: 31/1a
Obec: Opava 5059071a
Katastrální území: Milostovice 1635149I
Číslo LV: 122
Výměra [m²]: 561
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: Milostovice 1951411e č. p. 15; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: p. č. st. 31/1
Stavební objekt: č. p. 15a
Ulice: Lihovarská n.
Adresní místa: Lihovarská 15/22a

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, Město, 74601 Opava Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad pro Moravský ústecký kraj, Katastrální pracoviště Opava n.](#)

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.08.2016 05:00:00.

© 2004 - 2016 [Česká ústřední zeměměřičská organizace - představenstvo, I. ústřední úřad, 150 00 Praha 10](#)
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zveřejněna přímo na [www.cuzk.cz](#).

Verze aplikace: 5.3.1 build 0



