

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3070-591/2016

Objednavatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA, a.s.
Křenova 229/26
60200 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny dvoupodlažního rodinného domu, v obci Vítkov za účelem zpeněžení nemovitosti.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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 29. 6. 2016 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 12. 7. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rodinného domu č. p. 399, obec Vítkov, kat. území Vítkov, okres Opava, příslušenství a parc. č. 858, 859/1 a 859/2 za účelem zpeněžení nemovitosti.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Fučíkova 399
749 01 Vítkov
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Vítkov
Katastrální území: Vítkov
Počet obyvatel: 5 825

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{947,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29. 6. 2016 za přítomnosti paní Gabriely Deszkásové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 12. 7. 2016
- snímek katastrální mapy
- místní šetření ze dne 29. 6. 2016
- informace sdělené paní Deszkásovou Gabrielou
- inzerce na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Ivan Deszkás, Fučíkova 399, 749 01 Vítkov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Gabriela Deszkášová, Fučíkova 399, 749 01 Vítkov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Ivan Deszkás, Fučíkova 399, 749 01 Vítkov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Gabriela Deszkášová, Fučíkova 399, 749 01 Vítkov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla předložena. Ostatní dokumenty odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům je situován na severním okraji souvisle zastavěné části obce Vítkov. Vítkov se nachází cca 50 km od hlavní silnice E 442 spojující Olomouc a Ostravu. Do Olomouce jsou napojeny hlavní silnice směřující z Prahy, Hradce Králové, Brna, Českých Budějovice. Město Vítkov leží cca 30 km od bývalého okresního města Opavy. Dopravní obslužnost je dobrá, nachází se zde autobusová zastávka a železniční stanice. V okolí se nachází podobné stavby užívané k bydlení příp. k rekreaci. Pozemek se nachází mimo povodňové oblasti. Parkovací možnosti jsou dobré, na pozemku.

Jedná se o samostatný rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou betonové izolované. Tloušťka zdiva je 65 cm. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří plech. Klempířské prvky jsou plechové.

Dispozice rodinného domu je 4+2. Hlavní vchod do domu je z ulice Fučíkova. V zádveří se nachází veranda. Po průchodu verandou se ocitáme v chodbě, na pravé straně je WC na levé straně vchod do kuchyně. Naproti vchodu do kuchyně je koupelna s vanou, vedle koupelny je malý pokoj pro hosty. Po průchodu kuchyní se ocitáme v obývacím pokoji. Při vchodu do obývacího pokoje na levé straně se nachází ložnice.

Při průchodu verandou a hlavní chodbou rovno se ocitáme na schodišti, které vede do druhého nadzemního podlaží, kde se nachází kuchyně, špajz a jeden obytný pokoj, který je využíván jako obývací pokoj a ložnice. Dům má také jedno podzemní podlaží kde se nachází garáž a malý sklep.

Okna v domě jsou dřevěná s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jižní stranu.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

V domě se nachází běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka je bez vestavěných spotřebičů.

Dům je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Ústřední vytápění v rodinném domě zajišťuje plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody zajišťuje v domě bojler.

V obytných místnostech tvoří podlahu cementový potěr, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu cementový potěr a v ostatních místnostech tvoří podlahu cementový potěr.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou původní dřevěná. Vybavení domu je zastaralé a vhodné k modernizaci.

Jedná se o standardně řešený rodinný dům s dobrou údržbou.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty. Spolu s rodinným domem jsou předmětem ocenění i tyto venkovní stavby: skleník a vedlejší stavba.

Vedlejší stavba se nachází vedle rodinného domu. Jedná se o samostatnou stavbu o jednom nadzemním podlaží. Konstrukce domu je zděná, základy domu jsou železobetonové izolované. Stropy domu jsou dřevěné trámové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky domu jsou vápenocementové. Střecha je pultová, krytinu tvoří pozinkovaný plech. Klempířské prvky jsou plechové. Stavba byla postaven v roce 2000. Okna v domě jsou dřevěná s dvojsklem. Část je vybavena žaluziemi. Okna obytných místností domu jsou orientována na jižní stranu.

Koupelna není vybavena sprchovým koutem ani vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v domě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře domu jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Nachází se zde klimatizace, běžné osvětlovací lustry. Stavba je bez kuchyňské linky.

Stavba je připojena k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Systém vytápění chybí, topná tělesa chybí. Ohřev vody zajišťuje bojler.

V místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

Zdivo rodinného domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střešní krytina rodinného domu je v bezvadném stavu. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou původní vhodná k výměně. Vybavení chybí, nebo je zastaralé.

Stavbu bych hodnotila jako standardně řešenou se zanedbanou údržbou.

Samotný pozemek je rovinný, oplocený pletivem kotveným v betonových sloupcích.

Přístup k domu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy. Zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových dálkových spojů a železniční stanice. Parkovací možnosti jsou přímo u rodinného domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 29. 6. 2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29. 6. 2016. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. a č. 344/2013 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.

Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vedlejší stavba

1.2.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům v obci Vítkov, okres Opava

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle cenového předpisu

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí 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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - 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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	86 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1 976
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 546,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	(5,5*10)+(4,5*10)+(3,5*2,5)	=	108,75 m ²
2.NP:	5,5*10	=	55,00 m ²
1.PP:	4,5*10	=	45,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	108,75 m ²	2,70 m
2.NP:	55,00 m ²	2,70 m
1.PP:	45,00 m ²	1,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	((5,5*10)+(4,5*10)+(3,5*2,5))*(2,70)	=	293,63 m ³
2.NP:	(5,5*10)*(2,70)	=	148,50 m ³
1.PP:	(4,5*10)*(1,80)	=	81,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	523,13 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	108,75 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	208,75 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,92	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné	I	typ B

plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou

1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 40 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (40 + 15) = \mathbf{0,725}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,725 = \mathbf{0,776}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 1\,546,- \text{ Kč/m}^3 * 0,776 = 1\,199,70 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 523,13 \text{ m}^3 * 1\,199,70 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,970 = 608\,771,09 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 608 771,09 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vedlejší stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Krov:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

typ B

zděná tl. nad 15 cm

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz.
podlaží

nemá podkroví

neumožňující zřízení podkroví

1274

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	5,5*13	=	71,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
1.NP	71,50 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(5,5*13)*(3,30)	=	235,95 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	235,95 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		235,95 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	betonové pásy	S	100
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15 - 30 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné	S	100
4. Krov	dřevěný neumožňující podkroví	P	100
5. Krytina	pozinkovaný plech	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	vápenná omítka	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné	S	100
10. Okna	zdvojená	S	100
11. Podlahy	dlažba	S	100
12. Elektroinstalace	světelná a motorová	S	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	P	7,30	100	0,46	3,36
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70

7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					96,06
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9606

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9606
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 507,17
Plná cena: 235,95 m ³ * 2 507,17 Kč/m ³	=	591 566,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 16 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 64 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 16 / 80 = 20,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 20,0 % / 100)	*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N	=	473 253,41 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	459 055,81 Kč
Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	459 055,81 Kč

1.2.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 19.1. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1271

Výměra:

3*5 = 15,00 m² zastavěné plochy

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17):	[Kč/m ²]	=	2 050,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1390
Základní cena upravená	cena [Kč/m ²]	=	4 384,95
Plná cena:	15,00 m ² * 4 384,95 Kč/m ²	=	65 774,25 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 30 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 30 = 66,7 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 66,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,333
=	21 902,83 Kč
*	0,970
=	21 245,75 Kč

Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy - zjištěná cena = **21 245,75 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,970$

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$

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	947,-	0,970		918,59

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	858	114,00	918,59	104 719,26
§ 4 odst. 1	zahrada	859/1	317,00	918,59	291 193,03
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	859/2	72,00	918,59	66 138,48
Stavební pozemky - celkem			503,00		462 050,77

Pozemky - zjištěná cena = **462 050,77 Kč**

II) ocenění srovnávací metodou

Rodinný dům v obci Vítkov, okres Opava

(srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze)

č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Vítkov, okres Opava	užitná plocha 167 m ² , dvoupodlažní, částečně podsklepený	dobrý	503 m2	vedlejší stavba, skleník, garáž
1	Vítkov, okres Opava	užitná plocha 165 m ² , přízemní, podsklepený	dobrý	330 m2	-
2	Vítkov, okres Opava	užitná plocha 120 m ² , přízemní, částečně podsklepený	výborný, po celkové rekonstrukci	892 m2	garáž, bazén
3	Vítkov, okres Opava	užitná plocha 99 m ² , dvoupodlažní, částečně podsklepený	před celkovou rekonstrukcí	237 m2	garáž

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 070 000	0,95	1 016 500	1,00	0,99	1,00	0,95	0,80	0,90	0,68	1 501 122
2	1 595 000	0,90	1 435 500	1,00	0,94	1,15	1,05	0,95	1,15	1,24	1 157 622
3	590 000	0,95	560 500	1,00	0,92	0,90	0,93	0,85	0,80	0,52	1 070 418
Celkem průměr											1 243 054
Minimum											1 070 418
Maximum											1 501 122
Směrodatná výběrová odchylka - s											227 707
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											1 015 347
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1 470 761
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

Rodinný dům v obci Vítkov, okres Opava

1.250 000,-- Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

608 771,10 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vedlejší stavba

459 055,80 Kč

1.2.2. Skleník z ocelových profilů se zasklením a základy

21 245,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 089 072,70 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

462 050,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

462 050,80 Kč

Celkem

1 551 123,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 551 120,- Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Rodinný dům v obci Vítkov, okres Opava

1.250 000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se přikláníme spíše k porovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti v daném místě a čase na

1. 250 000,-Kč

Slovy: jedenmiliondvěstěpadesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Simona Ujčíková

V Praze, dne 12. 7. 2016

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 3070-591/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	384
Katastrální území:	Vítkov [782998]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Deszkás Ivan, Fučíkova 399, 74901 Vítkov	1/2
Deszkášová Gabriela, Fučíkova 399, 74901 Vítkov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
858: součástí pozemku je stavba	Parcely
859/1	Parcely
859/2: součástí pozemku je stavba	Parcely

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.07.2016 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	858
Obec:	Vítkov [511021]
Katastrální území:	Vítkov [782998]
Číslo LV:	384
Výměra [m²]:	114
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:	Vítkov [413895] č. p. 399; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 858
Stavební objekt:	č. p. 399
Ulice:	Fučíkova
Adresní místa:	Fučíkova č. p. 399

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Deszkás Ivan, Fučíkova 399, 74901 Vítkov	1/2
Deszkásová Gabriela, Fučíkova 399, 74901 Vítkov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Nañizení exekuce - Deszkásová Gabriela
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.07.2016 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	859/1
Obec:	Vítkov [511021]
Katastrální území:	Vítkov [782998]
Číslo LV:	384
Výměra [m ²]:	317
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Deszkás Ivan, Fučková 399, 74901 Vítkov	1/2
Deszkásová Gabriela, Fučková 399, 74901 Vítkov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
74811 317	

Omezení vlastnického práva

Typ
Nářízení exekuce - Deszkásová Gabriela
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.07.2016 13:00:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	859/2
Obec:	Vítkov [511021]
Katastrální území:	Vítkov [782998]
Číslo LV:	384
Výměra [m²]:	72
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 bez čísla popisného nebo evidenčního:	jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 859/2

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Deszkás Ivan, Fučíkova 399, 74901 Vítkov	1/2
Deszkásová Gabriela, Fučíkova 399, 74901 Vítkov	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Nařízení exekuce - Deszkásová Gabriela
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

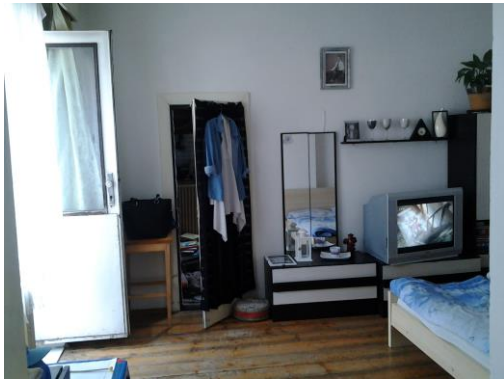
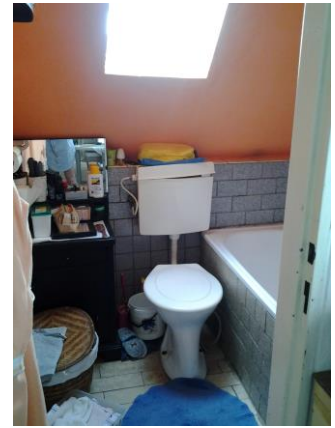
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazované údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.07.2016 13:00:00.

II. Fotodokumentace





III. Srovnávané nemovitosti



Zobrazit 14 fotografií v galerii

Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 330 m²

Vítkov, okres Opava

1 070 000 Kč

Prostorný RD blízko centra Nabízíme exkluzivně starší rodinný dům 4+1 v udržovaném stavu, který v průběhu let prošel částečnou rekonstrukcí. Jedná se o výměnu radiátorů, koupelnu a nosné prvky střechy. Podlahové plochy tvoří keramická dlažba a PVC. Vytápění je zajišťováno plynovým kotlem, teplá voda elektr. bojlerem se zásobníkem. V koupelně, která je celá obložená keramickou dlažbou je sprchový kout a samostatné WC. Pokoje jsou světlé a dostatečně prostorné. Užitná plocha činí 170 m², přičemž je možno ji zvýšit o 3 pokoje rekonstrukcí půdních prostor. Dům je celopodsklepený a suchý. Zahrada o výměře 297 m² poskytuje dostatek soukromí pro odpočinek s několika ovocnými stromy. Vzhledem k poloze domu v klidné ulici a zároveň nedaleko centra je zde možnost jak příjemného bydlení pro rodinu, tak komerčního využití. Číslo nabídky 66107.

Tř. energ. náročnosti budovy G

Celková cena:	1 070 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	3 875,15 Kč měsíčně více»
ID zakázky:	66107
Aktualizace:	07.07.2016
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Počet bytů:	1
Plocha zastavěná:	170 m ²
Užitná plocha:	165 m ²

Plocha pozemku:	330 m ²
Plocha zahrady:	297 m ²
Sklep:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední plynové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektrika:	230V
Doprava:	Vlak, MHD, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 892 m²

Vítkov, okres Opava

1 595 000 Kč

Prodej rodinného domu 4+1, po celkové rekonstrukci, garáž, bazén, zahrada 466 m², obec Vítkov, okr. Opava Nabízíme k prodeji rodinný dům 4 + 1 v obci Vítkov, okr. Opava. Jedná se o přízemní dům, částečně podsklepený se zastavěnou plochou domu a nádvorí 426 m², který prošel celkovou rekonstrukcí. Při rekonstrukci provedeny nově veškeré rozvody elektrické energie, plynu, vody a přípojka kanalizace, v roce 2009 vybudována nová střecha včetně krovů. V přízemí budovy vstupní chodba a samostatný pokoj, velká kuchyně s kuchyňskou linkou, ložnice a dva samostatné pokoje se zabudovanými skříněmi. Součástí domu je garáž s příjezdem z obecní silnice. Za domem oplocená a udržovaná zahrada o výměře 466 m² s bazénem. Topení v domě zajištěno plynovým kotlem, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem, dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Ve sklepě kopaná studna s užitkovou vodou. Dům je suchý, v dobrém technickém stavu, bez právních vad, nabídka č. 68466. Tř. energ. náročnosti budovy G

Celková cena:	1 595 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	5 776,51 Kč měsíčně více»
Poznámka k ceně:	s provizí RK
ID zakázky:	68466
Aktualizace:	09.06.2016
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Přízemní
Podlaží:	1
Plocha zastavěná:	426 m ²
Užitná plocha:	120 m ²
Plocha pozemku:	892 m ²

Plocha zahrady:	466 m ²
Sklep:	10 m ²
Parkování:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nevhodná
Vybavení:	✓
Bazén:	✓



Prodej rodinného domu 99 m², pozemek 237 m²

Budišovská, Vítkov [👁️ Panorama](#)

590 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům č.p. 516 ve Vítkově. Dům z roku 1930 je před celkovou rekonstrukcí a nachází se na okraji obce, s dobrou dostupností do centra. Jeho užitná plocha činí 99m² a dispozičně je řešen jako 3+kk. Topení je plynové(WAF) a ohřev vody na elektro.

K domu náleží dvorek kolem domu 83m² a taky garáž s pozemkem o výměře 90m².

Pro více informací nebo domluvení prohlídky mne neváhejte kontaktovat.

Celková cena:	590 000 Kč za nemovitost	Užitná plocha:	99 m ²
Hypotéka:	1 226,90 Kč měsíčně více»	Plocha pozemku:	237 m ²
Poznámka k ceně:	vč. provize, právního servisu a daně z nabytí nem. věcí	Sklep:	✓
ID zakázky:	054-ND1428	Parkování:	✓
Aktualizace:	13.05.2016	Garáž:	✓
Stav:	Rezervováno	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod
Poloha domu:	V bloku	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektrika:	230V
Podlaží:	2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zastavěná:	64 m ²		