

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 8163-6/2021

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům čp. 123		
Katastrální údaje:	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Velké Hoštice, k.ú. Velké Hoštice		
Adresa:	Mírová 123, 747 31 Velké Hoštice		
OBJEDNATEL:	OMAP ESTATE s.r.o., IČO: 048 86 780		
Adresa:	Dolní náměstí 304/22, 746 01 Opava		
ZHOTOVITEL:	Martin Vehovský		
Adresa:	Na Kopci 158, 747 26 Rohov		
IČ: 63708701	telefon: 608 972 071	e-mail: realvehovsky@seznam.cz	
DIČ: CZ7102135425			
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny		



OBVYKLÁ CENA

3 700 000 Kč

Stav ke dni: 14.1.2021

Datum místního šetření: 14.1.2021

Za přítomnosti: znalce, zástupce majitele p. Patrika Šmíry a současných nájemníků

Počet stran: 15 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

V Rohově, dne 19.1.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je zjistit obvyklou (tržní) cenu nemovitostí zapsaných na LV čís. 125 pro kú Velké Hoštice, a to pozemku parc. čís. 569/1 a pozemku parc. čís. 569/2, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 123.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

V ocenění byla použita metoda věcné hodnoty dle Zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, dále metoda porovnávací.

Přehled podkladů

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 125 ze dne 16.1.2021.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 16.1.2021.
- Údaje Kravařské realitní s.r.o. o prodejních cenách obdobných domů v dané lokalitě.
- Údaje o stáří domu a provedených opravách, sdělené majitelem.

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

NÁLEZ

Místopis

Nemovitosti jsou situovány v obci Velké Hoštice, v obci je základní občanská vybavenost, je zde autobusová a vlaková doprava, vzdálenost do okresního města Opava činí cca 3 km.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

556/1, 562 Obec Velké Hoštice

Celkový popis

Dům je přístupný ze zpevněné komunikace parc. čís. 556/1 - ostatní plocha (ostatní komunikace), která je ve vlastnictví Obec Velké Hoštice. Dům je napojen na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod a veřejnou kanalizaci.

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|-----|--|
| ANO | Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 Komentář: Na místním šetření bylo zjištěno, že stavba hospodářské budovy, která podléhá evidenci v KN, není zakreslena v katastrální mapě, skutečný a právní stav tak nejsou v souladu.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
 Komentář: Stavba je situovaná v záplavové oblasti č. 2.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Komentář: Dům je pronajímán na dobu určitou do 31.3.2021 za tržní nájemné ve výši 18.000,-- Kč/měsíc.

ZNALECKÝ POSUDEK

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků z databáze odhadce.

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné komunikace, situované v místě s možností napojení na rozvod vodovodu, plynovod, elektroinstalaci a veřejnou kanalizaci.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	569/1	326	1 000,00	326 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	569/2	307	1 000,00	307 000,00
Celkem		633		633 000,00

Výsledná cena = **633 000,- Kč**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	JC	RC	Opotřebení	VH
Parcelní číslo	Množství				
HB	zděná, o 1.NP, obsahuje 3x sklad				
569/1	1,00 m ³	2 000 Kč/m ³	2 000 Kč	30 %	1 400 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					1 400 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 123

Dům je užívaný od roku 1971, jako samostatně stojící, částečně podsklepený, původně jednopodlažní, v roce 2013 byla provedena nástavba 2.NP s valbovou střechou, je součástí pozemku parc. čís. 1256/2. Dispozičně obsahuje dům v PP sklad, v 1.NP obsahuje kotelnu (plynový kotel ÚT, kotel ÚT na tuhá paliva), zádveří, chodbu se schodištěm, WC, šatnu, chodbu bytu, koupelnu (vana, umývadlo), kuchyni (plynový sporák, dřez v lince), 2x spíž, pokoj a zadní zádveří, ve 2.NP je chodba se schodištěm, chodba bytu, kuchyně (el. varná deska, trouba, dřez v lince, digestoř), koupelna (vana, umývadlo), WC, 3x pokoj a terasa. Stavební a technický stav domu je dobrý. Celková užitná plocha domu dle BA činí 181,99 m².

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
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:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	4,65	1,95 m
1.NP	$(12,52*7,57)+(3,57*4,40) =$	110,48
2.NP	$(16,09*7,57) =$	121,80
	236,93 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Celkový	$(4,65*1,95)+(110,48*2,87)+121,80*(2,86+3,45/2) =$
	Obestavěný prostor - celkem:	884,60 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Zdivo	zděné o tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	dřevěné, s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	valbová střecha	S	100
5. Krytina	plechová	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitové omítky	S	50
8. Fasádní omítky	chybí	C	50
9. Vnější obklady	chybí	C	100

10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	plné a prosklené do kovových zárubní	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	koberce, dlažba	S	100
15. Podlahy ostatních místností	PVC, dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední, plynovým kotlem	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	pozink. trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	plynovým kotlem	S	100
21. Instalace plynu	rozvod zemního plynu	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	2x linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	2x umyvadlo, 2x vana	S	100
25. Záchod	2x splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Zdivo	S	22,30	100	1,00	22,30
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20
8. Fasádní omítky	S	3,10	50	1,00	1,55
8. Fasádní omítky	C	3,10	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
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	1,10	100	1,00	1,10
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,45
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9445

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Základní cena upravená [Kč/m³]

Plná cena: 884,60 m³ * 3 947,- Kč/m³

= 1 975,-

* 0,9445

* 0,9000

* 2,3510

= 3 947,-

= 3 491 516,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 50 roků

Opotřebení: 35,000 %

- 1 222 031,- Kč

Rodinný dům čp. 123 - zjištěná cena

= 2 269 485,- Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům čp. 123

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	181,99 m ²
Obestavěný prostor:	884,60 m ³
Zastavěná plocha:	121,80 m ²
Plocha pozemku:	633,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Dolní Benešov			
Lokalita:	Opavská 18			
Popis:	Je užíván od roku 1970, jako samostatně stojící, podsklepený, o 2.NP s valbovou střechou, dispozičně obsahuje 2x byt o velikosti 3+1, v domě je garáž pro 1 stání, stavební a technický stav domu je dobrý. Dům je situovaný v horší lokalitě, stavebně a technicky je v horším stavu než je oceňovaný dům.			
Pozemek:	1 570,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 073,19 m ³			
Užitná plocha:	193,76 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva v 07/2019	1,02			
K2 Velikosti objektu - větší UP, horší prodejnost	1,03			
K3 Poloha - horší lokalita	1,03			
K4 Provedení a vybavení - garáž v domě	0,95			
K5 Celkový stav - horší stav	1,10			
K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemků	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
3 690 000	193,76	19 044	1,02	19 425



Zdroj: kupní smlouva

Název:	RD Hrabyně				
Lokalita:	Hrabyně 105				
Popis:	Je užíváný od roku 1979, jako samostatně stojící, nepodsklepený, o 2.NP s plochou střechou, dispozičně obsahuje byt o velikosti 5+1, stavební a technický stav domu je dobrý. Dům je situovaný v horší lokalitě, stavebně a technicky je v horším stavu než je oceňovaný dům.				
Pozemek:	688,00 m ²				
Obestavěný prostor:	689,83 m ³				
Užitná plocha:	189,52 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva v 07/2019	1,02				
K2 Velikosti objektu - větší UP, horší prodejnost	1,03				
K3 Poloha - horší lokalita	1,03				
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00				
K5 Celkový stav - horší stav	1,10				
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena	
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]	
3 800 000	189,52	20 051	1,19	23 861	



Zdroj: kupní smlouva

Název:	RD Raduň, Mírová 218				
Lokalita:	Mírová 218				
Popis:	Dům je užíváný od roku 1978, jako samostatně stojící, podsklepený, dvoupodlažní s plochou střechou, je součástí pozemku parc. čís. 522. V roce 2011 byla provedena výměna oken a nová fasáda se zateplením, dále v roce 2019 byla provedena celková rekonstrukce bytu ve 2.NP domu. Dispozičně obsahuje dům v PP chodbu se schodištěm, chodbu, 2 sklady, sušárnu, kotelnu (kotel ÚT na tuhá paliva, bojler) a garáž, v 1.NP obsahuje zádveří, chodbu se schodištěm, WC, koupelnu (umývadlo, vana), obývací pokoj, pracovnu, jídelnu, kuchyni (plynový sporák, digestoř, dřez v lince) a 2 balkóny, ve 2.NP je chodba, koupelna s WC (2x umývadlo, vana, záchod), kuchyně s jídelnou (plynová varná deska, digestoř, trouba, dřez v lince, myčka nádobí), obývací pokoj, 2 pokoje a balkón. Stavebně je dům zděný o tl. 45 cm, stropy hurdisové do I nosičů se SDK podhledy, střecha plochá, krytina živičná, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda zateplená s drhanou omítkou, sokl kamenný, okna plastová, podlahy plovoucí, s jespilkami, PVC a s keramickou dlažbou, schody kovové s dřevěnými stupni, vytápění ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev vody solárním panelem, elektroinstalace světelná a motorová, je instalován bleskosvod. Stavební a technický stav domu je dobrý. Dům je situovaný ve srovnatelné lokalitě, stavebně a technicky je v lepším stavu než je oceňovaný dům.				
Pozemek:	702,00 m ²				
Obestavěný prostor:	1 197,81 m ³				
Užitná plocha:	254,12 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva ve 12/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - větší UP, horší prodejnost	1,10
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - garáž v domě	0,95
K5 Celkový stav - lepší stav	0,97
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 990 000	254,12	19 636	1,01	19 832

Název: RD Hradec nad Moravicí**Lokalita:** Nádražní 481

Popis: Dům je užívaný od roku 1972, jako podsklepený, o 2.NP, po rekonstrukci v roce 2013, dispozičně obsahuje 2x byt o velikosti 3+1, v domě je garáž pro 1 stání, u domu je hospodářská budova. Dům je situovaný ve srovnatelné lokalitě, stavebně a technicky je v horším stavu než je oceňovaný dům.

Pozemek: 766,00 m²**Obestavěný prostor:** 1 324,54 m³**Užitná plocha:** 273,45 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva v 02/2020	1,00
K2 Velikosti objektu - větší UP, horší prodejnost	1,12
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - garáž v domě	0,95
K5 Celkový stav - horší stav	1,10
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 300 000	273,45	15 725	1,17	18 398

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Výsledná cena je stanovena porovnáním oceňované nemovitosti s obdobnými porovnávacími nemovitostmi a to na základě několika hledisek (poloha, velikost, využitelnost, stupeň údržby, vliv okolí).

Minimální jednotková porovnávací cena	18 398 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 379 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	23 861 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	20 379 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	181,99 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 708 774 Kč

ODŮVODNĚNÍ

Porovnávací hodnota	3 708 774 Kč
Věcná hodnota	2 903 885 Kč
z toho hodnota pozemku	633 000 Kč

Silné stránky

Klidná lokalita.

Slabé stránky

Chybějící fasáda, není garáž.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu stanovuji na základě porovnávací hodnoty, s přihlédnutím k poptávce po daném typu nemovitostí v obci Velké Hoštice. Dům je situovaný v klidné lokalitě, nevýhodou chybějící garáž a chybějící fasáda.

Obvyklá cena

3 700 000 Kč

slovy: Třimilionysedmsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.1

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	3
Výpis z katastru nemovitostí.	1
Katastrální mapa, ortofoto.	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j.Spr. 1306/2000, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8163-6/2021 znaleckého deníku.

V Rohově 19.1.2021

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz







prokazující stav evidovaný k datu 16.01.2021 13:55:03

Obec: 510939 Velké Hoštice

List vlastnictví: 125

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B NemovitostiB1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 13:59:39.
Zápis proveden dne 27.05.2020.

Pro: OMAP ESTATE s.r.o., Dolní náměstí 304/22, Město, 74601 Opava V-3462/2020-806
RČ/ICO: 04886780

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 16.01.2021 13:59:53

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

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



