

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8834-263/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně rodinného domu čp. 102 s příslušenstvím, situovaného na ulici Polní, v obci Bohuslavice, kú Bohuslavice u Hlučína, okres Opava.

Znalec: Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov
telefon: +420 608 972 071
e-mail: realvehovsky@seznam.cz
IČ: 63708701 DIČ: CZ7102135425

Zadavatel: Moravská insolvenční v.o.s.
Komenského 124
66601 Tišnov

Číslo jednací: KSBR 40 INS 10271/2002

OBVYKLÁ CENA	1 050 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16 včetně příloh

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 04.12.2023

Vyhotoveno: V Rohově 13.12.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je ocenit nemovitostí se všemi součástmi a příslušenstvím, a to pozemek zahrady parc. čís. 353 a pozemek zastavěné plochy a nádvoří parc. čís. 354/1, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 102, vše zapsáno na LV čís. 1157 pro kú Bohuslavice u Hlučína, obec Bohuslavice, okres Opava. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/2 ve vlastnictví Uhříčková Iveta.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny pro účely insolvenčního řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Ke zpracování znaleckého posudku nebyly ze strany objednatele vzneseny žádné skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 04.12.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí. Za účelem zpracování znaleckého posudku byla pořízena fotodokumentace exteriéru budovy, proběhla vizuální prohlídka a zaměření domu. Ze strany majitelů nebyla přes několik výzev umožněna prohlídka vnitřních prostor, popis vybavení byl sdělen zástupcem majitele p.Ondřejem Maisonem.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV čís. 1157 ze dne 6.11.2023.
- Kopie katastrální mapy pozemků ze dne 6.11.2023.
- Údaje zástupců Kravařské realitní s.r.o. o prodejních cenách obdobných nemovitostí v daném místě a čase.
- Údaje o cenách realizovaných prodejů, převzaté z katastru nemovitostí.
- Údaje o stáří domu a provedených opravách, sdělené majitelkou.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Podklady používané znalcem jsou validní, jedná se o legislativu (normy, zákony, vyhlášky) a zdrojové informace z dostupných a veřejně přístupných databází.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhl. MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při výběru zdrojů a dat byly vybrány takové data a informace, které se vztahují k problematice oceňování nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla prostudovaná, bylo provedeno porovnání získaných podkladů a dat s legislativou, poté byla data vyhodnocena a zpracována.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Bohuslavice,
k.ú. Bohuslavice u Hlučína
Adresa nemovité věci: Polní 102, 747 19 Bohuslavice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny v příloze znaleckého posudku.

Místopis

Obec Bohuslavice je obcí lokálního významu, jsou zde základní služby, vzdálenost do okresního města Opava činí cca 15 km, dopravní spojení s tímto městem je autobusovou dopravou.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

348/1 Obec Bohuslavice

Celkový popis nemovité věci

Dům je situovaný v klidné části obce, je napojený na rozvod veřejné elektroinstalace, plynovod,

vodovod, splašková voda a dešťová voda jsou svedeny do žumpy, u domu je studna s užitkovou vodou.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Stavba není po dobu cca 1 roku užívána k žádné činnosti.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Ocenění cenovými mapami stavebních pozemků z databáze odhadce.

Pozemky jsou mírně svažité, přístupné ze zpevněné komunikace, situované v místě s možností napojení na rozvod veřejné elektroinstalace, vodovod, plynovod a dešťovou kanalizaci.

Oceňované pozemky

Název	P.Č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	353	345	1 200,00	414 000,00
zastavěná plocha a nádvoří	354/1	568	1 200,00	681 600,00
Celkem		913		1 095 600,00
			=	1 095 600,- Kč

Úprava ceny:

Popis	úprava	mezivýsledek
spoluvlastnický podíl	* 1 / 2	= 547 800,00

Výsledná cena = **547 800,- Kč**

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název Parcelní číslo	Popis Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
studna 354/1	kopaná 6,00 m	5 000 Kč/m	30 000 Kč	50 %	15 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem					15 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 102

Dům je užíván asi od roku 1929, jako samostatně stojící, částečně podsklepený, o 1.NP s částečným podkrovím, je součástí pozemku parc. čís. 354/1. V letech 1960-1967 byla provedena přestavba původní zemědělské části na obytné prostory, další rekonstrukce probíhaly průběžně. Dispozičně obsahuje dům v PP chodbu se schodištěm, kotelnu (plynový kotel ÚT) a 4x sklad, v 1.NP je garáž, po dalším vstupu je sušárna, WC, prádelna (vana, kotel na prádlo), chodba, 2x pokoj, další WC, po dalším vstupu je chodba, kuchyně (el. sporák, dřez v lince), spíž, koupelna (vana, umývadlo, sprchovací kout, záchod) a schodiště na půdu, v podkroví je chodba a 3x pokoj. Stavební a technický stav domu je průměrný až podprůměrný.

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

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	68,40	2,00 m
1.NP	(30,22*10,16) =	307,04
podkroví	65,50	2,52 m
		440,94 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Celkový	(68,40*2,00)+307,04*(4,04+2,95/2) =
		1 830,13
Obestavěný prostor - celkem:		1 830,13 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, klenby	S	100
4. Střecha	sedlová střecha	S	100
5. Krytina	hliníkový plech	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné omítky	S	100
8. Fasádní omítky	břízolitová omítka	S	100
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné	S	100
12. Dveře	plné a prosklené	S	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Podlahy obytných místností	parkety, koberce	S	100
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba	S	100
16. Vytápění	ústřední, plynovým kotlem	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové 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	el. sporák, dřez v lince	S	100
24. Vnitřní vybavení	umývadlo, 2x vana, sprchovací kout	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	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	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	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	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 96,10
 Koeficient vybavení K₄: **0,9610**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]: = 2 290,-
 Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11): * 1,0500
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): * 0,9610
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,9000
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 2,8330

Základní cena upravená [Kč/m³] = **5 891,70**

Plná cena: 1 830,13 m³ * 5 891,70 Kč/m³ = **10 782 576,90 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 94 roků

Opotřebení: 50,000 %

Rodinný dům čp. 102 - výchozí cena pro výpočet vlastnického - 5 391 288,50 Kč
podílu = **5 391 288,50 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Rodinný dům čp. 102 - zjištěná cena = **2 695 644,30 Kč**

Výpočet porovnávací hodnoty

Rodinný dům čp. 102

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	197,50 m ²
Obestavěný prostor:	1 830,13 m ³
Zastavěná plocha:	307,04 m ²
Plocha pozemku:	913,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Píšť
Lokalita:	Padol 410/21
Popis:	Dům je užívaný od roku 1955, jako samostatně stojící, částečně podsklepený, jednopodlažní s podkrovím, je součástí pozemku parc. čís. 110/2. V roce 1985 byla provedena přístavba a celková rekonstrukce domu do současné podoby, v roce 2010 byla vyměněna okna. Dispozičně obsahuje dům v PP chodbu (plynový kotel ÚT),

kotelnu (kotel ÚT na tuhá paliva, bojler) a 2 sklady, v 1.NP obsahuje zádveří, chodbu se schodištěm, WC, koupelnu (umývadlo, vana), kuchyni (plynový sporák, dřez v lince), jídelnu a 2 pokoje, v podkroví je chodba a 2 pokoje. Stavebně je dům zděný tl. 45 cm, stropy dřevěné trámové a betonové v PP, střecha sedlová, krytina z osinkocementových šablon, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, fasáda se soklem břizolitová, okna plastová, dveře plné a prosklené do kovových zárubní, schody dřevěné, podlahy s kobercem, PVC a s keramickou dlažbou, vytápění ústřední plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, ohřev vody plynovým kotlem a bojlerem, el. instalace světelná i motorová, není instalován bleskosvod. Stavební a technický stav domu je průměrný. Příslušenství domu tvoří hospodářská budova, venkovní úpravy. Dům je situovaný v horší lokalitě, stavebně a technicky je v lepším stavu než je oceňovaný dům.

Dispozice: 4+1

Pozemek: 1 693,00 m²

Obestavěný prostor: 609,08 m³

Užitná plocha: 123,17 m²

Zastavěná plocha: 102,36 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 7511/2023 1,00

K2 Velikosti objektu - menší UP, lepší prodejnost 0,85

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - lepší stav 0,75

K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemků 0,90

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podílové spoluvlastnictví
0,75



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 800 000	123,17	22 733	0,43	9 775

Název: RD Kozmice

Lokalita: Polní 245

Popis: Dům je užívaný od roku 1960, jako samostatně stojící, částečně podsklepený, dvoupodlažní se sedlovou střechou, je součástí pozemku parc. čís. 531/5. V roce 1982 byla provedena rekonstrukce domu do současné podoby. Dispozičně obsahuje dům v PP chodbu se schodištěm (plynový kotel ÚT) a kotelnu (kotel ÚT na tuhá paliva), v 1.NP obsahuje zádveří, šatnu, WC, prádelnu (umývadlo, vana), chodbu, komoru, chodbu bytu, koupelnu (umývadlo, vana), kuchyni (el. sporák, digestoř, dřez v lince), 2 pokoje, ve 2.NP je chodba, WC, koupelna (vana), kuchyně (bez vybavení), 2 pokoje a terasa. Stavebně je dům zděný o tl. 45 cm, stropy železobetonové monolitické, střecha sedlová, krytina z osinkocementových šablon, klempířské prvky z pozinkovaných plechů, fasáda břizolitová, sokl z kabřince, okna dřevěná dvojitá, dveře plné a prosklené do kovových zárubní, schody betonové s kobercem, podlahy dřevěné palubové a s keramickou dlažbou, vytápění ústřední plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, ohřev vody plynovým kotlem, el. instalace světelná i motorová, je instalován bleskosvod. Stavební a technický stav domu je průměrný. Dům je situovaný ve srovnatelné lokalitě, stavebně a technicky je v lepším stavu než je oceňovaný dům.

Dispozice: 2x 2+1
Pozemek: 1 006,00 m²
Obestavěný prostor: 758,78 m³
Užitná plocha: 168,02 m²
Zastavěná plocha: 100,85 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 5029/2023 1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP, lepší prodejnost 0,90
K3 Poloha - srovnatelná 1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00
K5 Celkový stav - lepší stav 0,75
K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podílové spoluvlastnictví 0,75



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 800 000	168,02	22 616	0,51	11 534

Název: RD Háj ve Slezsku

Lokalita: Úzká 21

Popis: Dům je užíván asi od roku 1960, jako samostatně stojící, podsklepený, dvoupodlažní se sedlovou střechou, je součástí pozemku parc. čís. 729. Dům nebyl po celou dobu nijak výrazně stavebně upravován ani rekonstruován, kromě provádění běžné údržby. Dispozičně obsahuje dům v PP chodbu se schodištěm, chodbu, kotelnu (kotel ÚT na tuhá paliva), plynovou kotelnu (plynový kotel ÚT) a sklad, v 1.NP obsahuje zádveří, chodbu, chodbu k soc. zařízení, WC, koupelnu (umývadlo, vana, bojler), kuchyni (plynový sporák, dřez), spíž a 2 pokoje, ve 2.NP je chodba, 3 pokoje a terasa. Stavebně je dům zděný o tl. 45 cm, stropy dřevěné trámové a klenuté, střecha sedlová, krytina plechová, fasáda břizolitová, sokl z keramického obkladu, klempířské prvky z pozinkovaných plechů, okna dřevěná zdvojená, dveře plné a prosklené do kovových zárubní, podlahy s vlysy, PVC a s keramickou dlažbou, schody betonové s kobercem, vytápění ústřední plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem, elektroinstalace světelná a motorová, je instalován bleskosvod. Stavební a technický stav domu je průměrný. Příslušenství domu tvoří hospodářská budova a venkovní úpravy. Dům je situovaný v lepší lokalitě, stavebně a technicky je v lepším stavu než je oceňovaný dům.

Dispozice: 5+1

Pozemek: 1 152,00 m²
Obestavěný prostor: 599,88 m³
Užitná plocha: 124,74 m²
Zastavěná plocha: 74,52 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva, V 2831/2023 1,00
K2 Velikosti objektu - menší UP, lepší prodejnost 0,85
K3 Poloha - lepší lokalita 0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00
K5 Celkový stav - lepší stav 0,75



K6 Vliv pozemku - větší výměra pozemků			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - podílové spoluvlastnictví			0,75	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 160 000	124,74	25 333	0,42	10 640

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Všechny porovnávací domy jsou situovány ve vzdálenosti do 10 km od oceňovaného domu, 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	9 775 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 650 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 534 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	10 650 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	197,50 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	1 051 688 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 051 688 Kč
Věcná hodnota	3 258 444 Kč
z toho hodnota pozemku	547 800 Kč

Silné stránky

Nejsou.

Slabé stránky

Podílové spoluvlastnictví.

Dům není dlouhodobě užívaný.

Obvyklá cena	1 050 000 Kč
slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Cena je stanovena na základě porovnávací hodnoty, s ohledem na poptávku po obdobných domech v daném místě a čase. Dům je v průměrném stavu, situovaný v klidné lokalitě, u domu je optimální výměra pozemků, nevýhodou podílové spoluvlastnictví.

5. ZÁVĚR

5.1. Odpověď na citaci zadané odborné otázky

Obvyklá cena

1 050 000 Kč

slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí.	2
Snímek katastrální mapy, ortofoto.	2

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 8834-263/2023.

V Rohově 13.12.2023

Martin Vehovský
Na Kopci 158
747 26 Rohov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 8834-263/2023

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí.	2
Snímek katastrální mapy, ortofoto.	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2023 19:15:02

Okres: CZ0805 Opava

Obec: 506192 Bohuslavice

Kat.území: 606529 Bohuslavice u Hlučína

List vlastnictví: 1157

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
OMAP ESTATE s.r.o., Dolní náměstí 304/22, Město, 74601 Opava	04886780	1/2
Uhříčková Iveta, Nováčkova 1574/37a, Husovice, 61400 Brno	695129/5450	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 353	345	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 354/1	568	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bohuslavice, č.p. 102, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 354/1				

Bl 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 Usnesení soudu o dědictví 20 D-1052/2021 -113 Okresního soudu v Opavě ze dne 01.03.2023. Právní moc ke dni 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 10:09:13. Zápis proveden dne 10.05.2023.

V-1707/2023-806

Pro: Uhříčková Iveta, Nováčkova 1574/37a, Husovice, 61400 Brno

RČ/IČO: 695129/5450

- o Smlouva kupní ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2023 14:08:38. Zápis proveden dne 13.06.2023.

V-3772/2023-806

Pro: OMAP ESTATE s.r.o., Dolní náměstí 304/22, Město, 74601 Opava

RČ/IČO: 04886780

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
353	61410	345

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.11.2023 19:15:02

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506192 Bohuslavice
Kat.území: 606529 Bohuslavice u Hlučína List vlastnictví: 1157

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

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

Vyhotoveno: 06.11.2023 19:21:13

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



