



Ing. Jiří Rieger, bytem Pardubice Písková 637 Rosice n. L.
znalec z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady
se specializací pro oceňování nemovitostí, IČ 63232120

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1-1333/2022

o určení ceny obvyklé pro účel dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.:
pozemku označeném jako **stavební parcela p.č. 138, jehož součástí je stavba: Nové Lublice
č.e. 2, bydlení- rodinná rekreace a pozemková parcela p.č. 989 a p.č. 990/5** v k.ú. Nové
Lublice, obec Nové Lublice, okres Opava a to ke dni 2. 2. 2022.

Zadavatel:

VCRD CZ, s.r.o., IČO: 07772335
Varšavská 715/36, Vinohrady,
120 00 Praha 2

Vlastník:

I) LV č. 16 pro k.ú. Nové Lublice
1/1SJM
Raszka Jaroslav
Raszková Jarmila

Číslo jednací:

Nemá

Posudek obsahuje 32 stran textu včetně 11ti příloh a předává se objednateli v 3 vyhotoveních.
Jedno vyhotovení znaleckého posudku zůstává uloženo v archivu znalce.

Vyhotovení č. 1/3

V Pardubicích dne 8. 2. 2022

1) ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele:

Znalecký posudek pro určení ceny v místě a čase obvyklé, pozemku označeném jako **stavební p.č. 138, jehož součástí je stavba: Nové Lublice č.e. 2, bydlení- rodinná rekreace a pozemková parcela p.č. 989 a p.č. 990/5** v k.ú. Nové Lublice, obec Nové Lublice, okres Opava a to ke dni 2. 2. 2022.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je zpracován pro potřeby dražby dle zákona č. 26/2000 Sb...

Datum, k němuž se stanovuje obvyklá cena nemovitostí
2. 2. 2022

Datum provedení místního šetření
2. 2. 2022

Datum vypracování znaleckého posudku
8. 2. 2022

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1 Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec postupoval při výběru dat tak, že zvážil možnost výběru dat ze všech relevantních zdrojů, které jsou k dispozici.

Jako zdroj dat lze využít vlastní soukromou databázi znalce, dále údaje prezentované na realitních či obdobných serverech, údaje evidované realitními kancelářemi a údaje spravované Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj.

V rámci postupu při výběru zdrojů dat využil znalec i údaje a dokumenty poskytnuté zadavatelem.

Při výběru zdrojů dat zvolil znalec osvědčené a věrohodné zdroje.

2.2 Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Zákonné předpisy, publikace

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění
- Zákon č. 254/2020 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném
- Standard ON-1, Institutu oceňování majetku, obvyklá cena
- Malý lexikon obcí České republiky

Zdroje dat, podklady

- E-mailová objednávka zadavatele
- Cenové údaje poskytnuté Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj.
- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 16 pro k.ú. Nové Lublice
- Snímek katastrální mapy pro k.ú. Nové Lublice
- Snímek katastrální mapy s ortofotem
- Skutečnosti zjištěné znalcem
- Skutečnosti zjištěné na místě

2.3 Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat byl zvolen katastr nemovitostí vedený u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj a jím evidované prodejní ceny nemovitostí (rodinných domů) včetně pozemků, v dané a podobné lokalitě, v daném časovém období.

Zdrojem dat byl i výpis z katastru nemovitostí a místní šetření.

Výše uvedené zdroje dat jsou věrohodné.

3. NÁLEZ:

3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Při sběru dat byla využita data o dosažených prodejních cenách v místě a čase, získaná z katastru nemovitostí vedeného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj.

Současný vlastník nemovitosti: 1/1SJM
Raszka Jaroslav
Raszková Jarmila

Kraj: Moravskoslezský
Okres: CZ0805 Opava
Obec: 512893 Nové Lublice
Kat. území: 706388 Nové Lublice

List vlastnictví: 16

Počet obyvatel: 203

Omezení vlastnického práva: Na listu vlastnictví je evidováno „Věcné břemeno braní vody a příchodu a odchodu ke studni“, jako právo věcné, zatěžující povinnou nemovitost p.č. 989, oprávněná nemovitost p.č. 155.

Podrobněji: viz příloha – Výpis z katastru nemovitostí

„Věcné břemeno braní vody a příchodu a odchodu ke studni“, ve prospěch nemovitosti p.č. 155 neovlivní výši obvyklé ceny nemovitosti.

6. Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící objekt, kdy původní objekt byl, dle sdělení dán do užívání v roce 1923. Nachází se v obci Nové Lublice, ve střední části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Nové Lublice leží v západní části Opavska na rozhraní Hornobenešovské vrchoviny a Červenohorské plošiny v nadmořské výšce přibližně 518 m n. m. pod 569 m n. m. vysokým Dvorským vrchem. Druhým nejvyšším vrcholem je Novolublický vrch o výšce 568 m n. m.. Obec se rozprostírá na celkové ploše o rozloze 685 ha žije zde přes dvě stě a obyvatel.

Počet obyvatel svědčí o tom, že Nové Lublice jsou malou obcí. Přesto jsou samostatnou správní jednotkou s obecním úřadem a vlastním zastupitelstvem.

Obec vlastní vodovod a rozsáhlé pozemky. Provozuje maloobchodní prodejnu se smíšeným zbožím a pohostinství.

Obcí Nové Lublice prochází západní a severní hranice Přírodního parku Moravice, který byl založen s ohledem na zájem o zachování krajinářských hodnot údolí řeky Moravice a jeho okolí. Území přírodního parku je zařazeno do oblasti cestovního ruchu a rekreace Jeseníky, do rekreačně krajinného celku Vítkovsko a do jádra oblasti cestovního ruchu a rekreace Oderské vrchy.

Hlavním objektem je dům mající charakter rodinného domu užívaný pro rodinnou rekreaci. Je přízemní, částečně podsklepený a s půdním prostorem (slouží pouze jako půda) přístupným z vnitřku budovy. Za hlavním objektem je vedlejší stavba – stodola. Ta je v původním stavu s vestavěnou dílnou.

Dispozice:

Pokoj 1	27,60
Pokoj 2	8,50
Pokoj 3	14,10
Pokoj 4	24,75
Kuchyně	13,60
Chodba 1	12,60
Chodba 2	5,20
Předsíň	8,85
Koupelna	5,90
Chodbička	0,60
Spižárna	4,70
WC	<u>1,40</u>
	127,80

Podlahová plocha celého domu je 127,80 m².

Původní RD byl během svého využívání stavebně upravován.

V roce 2010 byla provedena výměna kotle Dakon, v r. 2011 byla osazena nová kuchyňská linka, včetně spotřebičů – elektrická trouba, plynová varná deska. V r. 2014 byla vyměněna část stávajících špaletových oken za okna plastová a byla provedena výměna radiátorů, termostatických hlavic a částečně byla provedena výměna rozvodů do mědi, byl osazen nový elektrický bojler.

Ke dni ocenění měla nemovitost kanalizační přípojku napojenou na jímku, veřejnou vodovodní přípojku, elektrickou přípojku. Pozemek je v rovinatém terénu, má nepravidelný tvar. Dům je postaven jako volně stojící budova postavená kolmo s levou i pravou vlastnickou hranicí pozemku. Štítová stěna je kolmá s příjezdovou komunikací. Studna je v dvorní části. Pozemek p.č. 989 a p.č. 990/5 je stavebně srostlý s pozemkem stavebním.

Dům e.č. 2

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.1 Nález

Dům e.č. 2 má obdélníkový půdorys. Je částečně podsklepený jednopodlažní se sedlovou střechou bez vybudovaného podkroví.

Základy jsou kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou zděné z cihel a pravděpodobně kamene v průměrné tloušťce 0,60 m. Stropy nad sklípkem jsou klenbové, v nadzemním podlaží dřevěné trémové s rovným podhledem, v části dřevěné trémové s viditelnými trámy, v části jsou cihelné klenbové do travers. Krov je vaznicový, tvořený stojatou stolicí. Krytina je nad obytnou částí skládaná tašková, nad provozní, tj. stodolou z plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou úplné, tj. žlaby, svody, parapety. Jsou provedeny z pozinkovaného plechu a opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné. Vnější jsou dvouvrstvé vápenné. V části chybí lící vrstva – viz fotodokumentace. Vnitřní obklady jsou provedeny v kuchyni, koupelně a na toaletě. Vnější obklady nejsou provedeny. Vnější přístupové schodiště je cihelné. Dveře jsou dřevěné náplňové a prosklené. Okna jsou dřevěná dvojí. Podlahy v obytných místnostech jsou tvořeny keramickou dlažbou a podlahou prkennou. V ostatních místnostech dlažbou. Vytápění je ústřední – kotel na tuhá paliva. Elektřina je světelná a motorová s automatickým jističem. Bleskosvod není instalován. Rozvod teplé i studené vody je proveden. TUV je získávána z elektrického boileru z kotle. Odpady jsou z kuchyně, koupelny a WC. Kuchyň je vybavena plynovým sporákem. Záchod je splachovací. Je zaveden veřejný telefon, nejsou zde vestavěné skříně, krb, mříže.

Stav. stav: průměrný

Na pozemku st. P.č. 989 se nachází vedlejší stavba – **stodola**, jejíž stáří je jako stáří RD.

Základy jsou kamenné bez izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové stěny jsou zděné z kamene a cihel v průměrné tloušťce 0,45 m – viz fotodokumentace. V rámci stodoly vestavěna dílna, vyzděná, samostatné uzamykatelné dveře. Stropy chybí. Krov je vaznicový, tvořený stojatou stolicí. Krytina je z plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou úplné, tj. žlaby, svody. Jsou provedeny z pozinkovaného plechu a opatřeny nátěrem. Vnitřní omítky chybí. Vnější jsou dvouvrstvé vápenné, místně poškozené. Obklady nejsou provedeny. Schodiště chybí. Dveře chybí. Komunikace je umožněna svislými vraty. Okna chybí. Podlahy chybí, je zde dusanina.

Elektrina je zavedena včetně přípojky 230 a 400 V. Bleskosvod není instalován. Rozvod teplé i studené vody není proveden.

Stav. stav: zhoršený

Na pozemku se dále nachází **studna**, jejíž stáří je přibližné jako stáří původního RD. Hloubka studny je 11 metrů. Studna je kamenná v celé hloubce, opatřena ponorným čerpadlem (zalévání zahrady). Na studnu je připojen, jako na zdroj vody, sousední dům s čerpadlem umístěným na sousedním pozemku.

Na stodolu navazuje přístřešek, kde je sezení.

3.2 Popis postupu při zpracování dat

Obvyklá cena

OBVYKLÁ CENA se stanovuje ve smyslu definice v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů - cituji:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním“.
– konec citace

Porovnávací přístup.

Porovnávací – komparační přístup ocenění vychází z principu porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenou sjednanou při jeho prodeji, s vědomím, že v podstatě dva identické předměty neexistují. Touto cenou se rozumí obecně cena stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodanými nemovitostmi na základě jejich využitelnosti, stupně údržby, stáří, umístění a projevu okolí. Porovnávací metoda dává nejpresnější obraz o skutečně realizovatelných cenách, tedy nejvěrněji zobrazuje situaci na trhu.

Má-li být tato metoda dostatečně vypovídající, měly by být, z důvodu vývoje tržních cen na trhu s nemovitostmi, porovnávány prodeje (ceny) obdobných nemovitostí ve sledovaném časovém intervalu, podle předem nastavených kritérií výběru.

Soubor musí obsahovat podle povahy oceňovaného předmětu dostatečný počet údajů, tzn. minimálně tři údaje po vyloučení odlehlých údajů, tj. extrémů.

Má-li být tato metoda dostatečně vypovídající, měly by být, z důvodu vývoje tržních cen na trhu s nemovitostmi, porovnávány prodeje (ceny) obdobných nemovitostí v časovém horizontu 6 až 12 měsíců před datem, ke kterému se provádí ocenění.

Pro ocenění je dále zvolen porovnávací přístup jako statistické vyhodnocení vyskytujících se pozemků v dané množině, v obvyklém obchodním styku, v tuzemsku, ke dni ocenění; v souladu s metodikou k určování obvyklé ceny, vydanou Ministerstvem financí České republiky.

Konzultacemi bylo zjištěno, že trh s obdobnými RD v dané a podobné lokalitě, v daném časovém období reálně existoval.

Pro další propočet statistického vyhodnocení byly dohledány a využity prodejní ceny obdobných nemovitostí v dané a podobné lokalitě, v uvažovaném časovém období.

Pro propočet byla využita data, která poskytl Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, cenové údaje vedené v katastru nemovitostí.

3.3 VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

Z realizovaných prodejů (v daném časovém období, dané a podobné lokalitě) byly vybrány a zaneseny do tabulky pouze ty prodeje, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Z množiny srovnatelných prodejů RD s příslušenstvím a pozemky byly např. vyloučeny prodeje s mimořádně nízkou cenou.

Porovnávána nemovitost:

Lokalita	Užitná plocha domu (m ²)	Kupní cena (Kč)	Pozemky Σ m ²	Jednotková cena Kč/m ² UP
Nové Lublice	127,80	-	573+135+530= 1238	-

4. POSUDEK

4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny prodejů srovnatelných nemovitostí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů.

Dále je určena **základní jednotka včetně faktorů (parametrů):**

Základní jednotkou byla zvolena podlahová plocha a za faktory byly zvoleny ty, které se významně podílí na ceně nemovitosti:

Lokalita	P1
Velikostní parametry stavby	P2
Vybavení	P3
Celkový stav a provedení	P4
Vliv pozemku	P5

Další vlivy (k nemovitosti patří kůlna, studna) P6

Hodnocení je následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovitosti, kdy oceňovaná nemovitost má hodnotu parametrů jedna.

4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Pod pojmem „Rodinný dům“ je myšlena kompletní nemovitost, tedy RD, pozemky náležející k RD a příslušenství náležející RD (vedlejší stavby, garáž,...)

Dům č. 1: realizace prodeje: **3/2021**

Cena: **2.250.000,- Kč**



Veřejná nabídka na realitním webu

Adresa:

Deštné 18, Jakartovice, Opava, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 74755, Česká republika

Popis:

Nabízíme Vám k prodeji rodinný dům s prostornou zahradou, v malebné obci Deštné, Jakartovice okres Opava. Dům je vhodný k částečné rekonstrukci, ale je ihned obyvatelný. Je napojený na elektřinu, městský vodovod a v současnosti probíhá v obci realizace domácích ČOV, o které se obec v následujících letech bude starat. Plyn je na hranici pozemku. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva. K domu náleží velkorysá zahrada v jejíž zadní části jsou krásné vzrostlé jehličnaté i ovocné stromy. Zahrada je v územním plánu vedena jako stavební pozemek, což je velká výhoda této nemovitosti. Po vstupu do předsíně se nachází po pravé straně kuchyň o výměře 14 m², dále obývací pokoj 26 m² a ložnice 16 m². Z kuchyně se dostaneme do dalších dvou pokojů o výměrách 16 m² a 11 m² a na oddělené WC a prostornou koupelnu. Dům je částečně podsklepen. V roce 2000 proběhla menší rekonstrukce – plastová okna, elektřina v mědi, voda v plastu, nová střešní krytina. Vesnička Deštné nabízí velmi klidné bydlení v obklopení krásné přírody a přesto pouhých 12 minut autem do Opavy.

Typ nemovitosti:

Dům 4+1

Podlahová plocha:

112 m²

Dispozice:

Viz. popis

Plocha pozemku:

2999 m²

Celkem podlaží:

1. NP, půda, sklep

Příslušenství:

Sklep

Stav:

Průměrný

GPS:

49.894409, 17.677959

Cena za 1 m²: 2.250.000,- Kč / 112 m² = 20.089.28 Kč/m²

Hodnocení

P1 stejná lokalita	P2 RD má menší podl. plochu	P3 RD viz popis	P4 RD viz popis	P5 RD disponuje menším po- zemkem	P6 RD nemá vedlejší stavby
1,00	1,03	1,00	0,95	0,75	1,20

Výpočet celkové korekce

$K = P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6$

$K = 0,8807$

Cena za 1 m² se zohledněním korekce: 20.089.28 Kč/m² x K = **17.691,63 Kč/m²**

Dům č. 2: realizace prodeje: 10/2021

Cena: 2.370.000,- Kč



Veřejná nabídka na realitním webu

Adresa:

Budišovská 342, Dvorce u Bruntálu, Dvorce, Bruntál, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 79368, Česká republika

Popis:

Prodáme rodinný dům využívaný jako chalupa v klidné části Dvorců. Jedná se o částečně podsklepený cihlový dům z roku 1930 o dvou podlažích, přičemž půda je využitelná k další vestavbě. Vytápění je řešeno lokálními kachlovými kamny. Vodovodní přípojka, v brzké době bude dům napojen na veřejnou kanalizaci. Nová plastová okna a vstupní dveře. Na pozemku 1972 m² je malý rybník a dřevěná garáž.

Typ nemovitosti:

Dům 4+1

Podlahová plocha:

115 m²

Dispozice:

Viz. popis

Plocha pozemku:

1972 m²

Celkem podlaží:

1. NP, půda

Příslušenství:

Garáž, rybník

Stav:

Průměrný

GPS:

49.832115, 17.555362

Cena za 1 m²: 2.370.000,- Kč / 115 m² = 20.608,70 Kč/m²

Hodnocení

P1 stejná loka- lita	P2 RD má menší podl. plochu	P3 RD viz popis	P4 RD viz popis	P5 RD disponuje menším po- zemkem	P6 RD nemá ve- dlejší stavby
0,85	1,02	1,10	0,90	0,80	1,30

Výpočet celkové korekce

$K = P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6$

$K = 0,8927$

Cena za 1 m² se zohledněním korekce: 20.608,70 Kč/m² x K = **18.396,62 Kč/m²**

Dům č. 3: realizace prodeje: 6/2021

Cena: 2.650.000,- Kč



Adresa:

Bohdanovice 46, Jakartovice, Opava, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 74755, Česká republika

Popis:

Nabízíme ke koupi chalupu, o dispozici 5+1, která se nachází v okrajové části Bohdanovic. Pozemek má celkovou výměru 1693 m², mimo chalupy se na něm nachází garáž s dílnou, na

zahradě je nadzemní bazén, který je součástí prodeje. V chalupě je 2x WC, koupelna se sprchovacím koutem, provedena částečná rekonstrukce, vyměněna okna. Topení plynový kotel a kotel na uhlí se zásobníkem.

Typ nemovitosti:

Dům 5+1

Podlahová plocha:

150 m²

Dispozice:

Viz. popis

Plocha pozemku:

693 m²

Celkem podlaží:

1. NP, Podkroví

Příslušenství:

Sklep

Stav:

Průměrný

GPS:

49.899843, 17.646964

Cena za 1 m²: 2.650.000,- Kč / 150 m² = 17.666,67 Kč/m²

Hodnocení

P1 stejná loka- lita	P2 RD má menší podl. plochu	P3 RD viz popis	P4 RD viz popis	P5 RD disponuje menším po- zemkem	P6 RD nemá ve- dlejší stavby
1,00	0,95	0,95	1,05	0,90	1,20

Výpočet celkové korekce

$K = P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6$

$K = 1,0234$

Cena za 1 m² se zohledněním korekce: 17.666,67 Kč/m² x K = **18.080,69 Kč/m²**

Dům č. 4: realizace prodeje: 2/2022

Cena: 1.650.000,- Kč



Veřejná nabídka na realitním webu

Adresa:

Opava, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, 74755, Česká republika

Popis:

Rodinný dům o dispozici 3+1 v obci Litultovice, cca 10 minut od města Opava po silnici 46 první třídy. Rozloha pozemku činí 363 m² z toho cca 120 m² zastavěné plochy domu. Dům je dispozičně řešen vstupní chodbou průchozí do samostatného pokoje a do kuchyně, ze které se jde do technické místnosti, koupelny s WC a obývacího pokoje, který je průchozí do ložnice. V domě je dělaná nová koupelna včetně rozvodů, kuchyně, podlahy. Vytápění řešeno elektrickými radiátory a krbovými kamny, ohřev vody bojlerem. Voda obecní, odpady řešeny nově dělanou žumpou (je možnost připojení k obecní kanalizaci), plyn zaveden na hranici pozemku.

Typ nemovitosti:

Dům 3+1

Podlahová plocha:

100 m²

Dispozice:

Viz. popis

Plocha pozemku:

363 m²

Celkem podlaží:

1. NP, půda

Příslušenství:

Nic

Stav:
Průměrný

GPS:
50.066506, 15.852698

Cena za 1 m²: 1.650.000,- Kč / 100 m² = 16.500,00 Kč/m²

Hodnocení

P1 stejná loka- lita	P2 RD má menší podl. plochu	P3 RD viz popis	P4 RD viz popis	P5 RD disponuje menším po- zemkem	P6 RD nemá ve- dlejší stavby
0,65	1,10	1,20	1,10	1,20	1,10

Výpočet celkové korekce

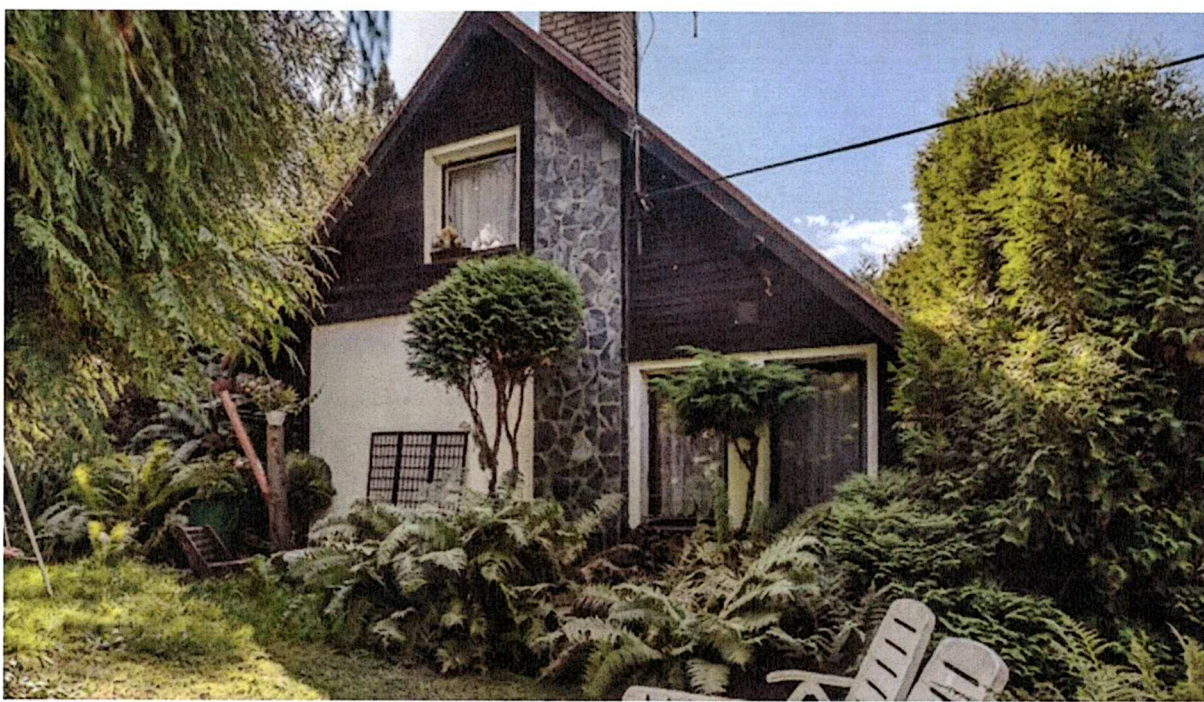
$K = P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6$

$K = 1,2458$

Cena za 1 m² se zohledněním korekce: 16.500,00 Kč/m² x K = **20.555,96 Kč/m²**

Rodinný dům č. 5: realizace prodeje: 12/2021

Cena: 2.120.000,- Kč



Veřejná nabídka na realitním webu

Adresa:

Bohdanovice 442, Jakartovice, Opava, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, Česká republika

Popis:

Prodej rekreačního domku o velikosti 507 m² s okrasnými dřevinami a keři. Kde najdete prostor pro relaxaci a odpočinek. Příjezd po obecní komunikaci s možností parkování. Rekreační domek je rozdělen na 2 podlaží, přičemž v přízemí se nachází prostorný obývací pokoj s krbem, za ob. pokojem je místnost pro spaní, dále kuchyně, koupelna s vanou a WC. V podkroví, které je přístupné z ob. pokoje, vstoupíte, do chodbou oddělených, samostatných ložnic. Vytápění zajišťuje elektrokotel a rozvody topení v celé chatě v kombinaci s krbem v ob. pokoji. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Odpad je sveden do jímky. Obecní vodovod. Možnost napojení plynu, který je již vyveden na pozemku, ale nepoužíván. Vše je v dobrém technickém stavu, pečlivě udržováno.

Typ nemovitosti:

Dům 4+1

Podlahová plocha:

90 m²

Dispozice:

Viz. popis

Plocha pozemku:

565 m²

Celkem podlaží:

1. NP, podkroví

Příslušenství:

Sklep 2 m²

Plocha zahrady:

507 m²

Stav:

průměrný

GPS:

49.899192, 17.638429

Cena za 1 m²: 2.120.000,- Kč / 90 m² = 23.555,65 Kč/m²

Hodnocení

P1 stejná loka- lita	P2 RD má menší podl. plochu	P3 RD viz popis	P4 RD viz popis	P5 RD disponuje menším po- zemkem	P6 RD nemá ve- dlejší stavby
1,00	1,15	1,05	1,00	0,75	1,05

Výpočet celkové korekce

$$K = P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6$$

$$K = 0,9509$$

$$\text{Cena za } 1 \text{ m}^2 \text{ se zohledněním korekce: } 23.555,55 \text{ Kč/m}^2 \times K = \mathbf{22.399,13 \text{ Kč/m}^2}$$

Dům č. 6: realizace prodeje: 9/2021

Cena: 2.150.000,- Kč



Veřejná nabídka na realitním webu

Adresa:

Svatoňovice, Svatoňovice, Opava, Moravskoslezský kraj, Moravskoslezsko, Česká republika

Popis:

Dům postavený v roce 1925 se nachází v malebné obci Svatoňovice, disponuje 146 m² podlahové plochy s možností vybudování obytného podkroví a velmi hezkou, s láskou opečovávanou zahradou. Dům je zděný a je postaven na kamenných základech. V roce 2003 prošel nákladnou rekonstrukcí (nová střešní krytina, fasáda, částečné zateplení, plastová okna, rozvody vody a odpadů, elektřina, omítky). Původní hospodářské zázemí se přebudovalo na garáž, dílnu a sklad dřeva, které zajišťuje vytápění. Dům je napojen na veřejný vodovod a disponuje také studnou s přepadem ve sklepě, která poskytuje užitkovou vodu na zalévání zahrady

apod. Je částečně podsklepen – cca z 1/2 a v podkroví se nachází zatím pouhý jeden pokoj pro hosty. Svou velikostí však pohodlně pojme samostatnou bytovou jednotku s vlastním vchodem přes chodbu v přízemí. Dům je využíván jako chalupa, v případě zájmu o trvalé bydlení je třeba udělat rozvod teplé vody a topení. Vytápění nyní zajišťuje krb v ob. pokoji a kamna v kuchyni. Teplá voda do dřezu je řešena el. baterií na ohřev a v koupelně se nachází lázeňská kamna. Obec Svatoňovice se nachází na jižním břehu vodní nádrže Kružberk a je vzdálená pouhých 30 km od Opavy. U vodní nádrže Slezská Harta s bohatým volnočasovým využitím budete za 15 minut jízdy autem. Občanům je k dispozici obecní úřad, mateřská škola, hostinec a kostel. Pokud potřebujete na poštu, nákup, nebo do kina, za 4 minuty jste autem v Budišově nad Budišovkou.

Typ nemovitosti:

Dům

Podlahová plocha:

146 m²

Dispozice:

Viz. popis

Plocha pozemku:

1194 m²

Celkem podlaží:

1.NP, podkroví

Příslušenství:

Garáž, dílna

Stav:

průměrný

GPS:

49.793509, 17.667222

Cena za 1 m²: 2.150.000,- Kč / 146 m² = 14.726,03 Kč/m²

Hodnocení

P1 stejná loka- lita	P2 RD má menší podl. plochu	P3 RD viz popis	P4 RD viz popis	P5 RD disponuje menším po- zemkem	P6 RD nemá ve- dlejší stavby
1,00	0,94	1,25	1,00	1,05	1,15

Výpočet celkové korekce

$K = P1 \times P2 \times P3 \times P4 \times P5 \times P6$

$K = 1,4188$

Cena za 1 m² se zohledněním korekce: 14.726,03 Kč/m² x K = **20.893,47 Kč/m²**

Vyhodnocení souboru upravených jednotkových cen:

Nemovitost	Cena Kč	Plocha m ²	P1	P2	P3	P4	P5	P6	K	Cena za Kč/1m ²	Korekce Kč/1m ²
Dům č. 1	2250000	112	1	1,03	1	0,95	0,75	1,2	0,8807	20089,29	17691,63
Dům č. 2	2370000	115	0,85	1,02	1,1	0,9	0,8	1,3	0,8927	20608,7	18396,62
Dům č. 3	2650000	150	1	0,95	0,95	1,05	0,9	1,2	1,0234	17666,67	18080,69
Dům č. 4	1650000	100	0,65	1,1	1,2	1,1	1,2	1,1	1,2458	16500	20555,96
Dům č. 5	2120000	90	1	1,15	1,05	1	0,75	1,05	0,9509	23555,56	22399,13
Dům č. 6	2150000	146	1	0,94	1,25	1	1,05	1,15	1,4188	14726,03	20893,47

Realizované ceny srovnatelných nemovitostí byly upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů ve vztahu k oceňované nemovitosti. Stanovená jednotková cena je určena jako aritmetický průměr upravených cen.

Dům č. 1	17.691,63	Kč/1m ²
Dům č. 2	18.396,62	Kč/1m ²
Dům č. 3	18.080,69	Kč/1m ²
Dům č. 4	20.555,96	Kč/1m ²
Dům č. 5	22.399,13	Kč/1m ²
Dům č. 6	20.893,47	Kč/1m ²
Průměr	19.669,58	Kč/1m²

Oceňovaná nemovitost	Započtená podlahová výměra (m ²)
st. p.č. p.č. 128, jehož součástí je stavba: Nové Lublice č.e. 138, bydlení- rodinná rekreace a pozemková parcela p.č. 989 a p.č. 990/5	127,80

Propočet ceny:

$$19.669,58 \text{ Kč/m}^2 * 127,80 \text{ m}^2 = 2.513.772,74 \text{ Kč}$$

6. ZÁVĚR

6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Cílem znaleckého posudku bylo

Cituji:

„Podat znalecký posudek o obvyklé ceně na nemovitostech zapsaných na listu vlastnictví č. 16 pro obec Nové Lublice, okres Opava, a to ke dni 2.2. 2022.“ -konec citace.

Jde tedy o stavební parcelu p.č. 138, jehož součástí je stavba: Nové Lublice č.e. 2, bydlení-rodinná rekreace a pozemková parcela p.č. 989 a p.č. 990/5 v k.ú. Nové Lublice, obec Nové Lublice, okres Opava, a to ke dni 2. 2. 2022.

6.2 ODPOVĚĎ

Na základě provedené analýzy určí obvyklou cenu nemovitosti:

pozemku označeném jako stavební parcela p.č. 138, jehož součástí je stavba: Nové Lublice č.e. 2, bydlení- rodinná rekreace a pozemková parcela p.č. 989 a p.č. 990/5 v k.ú. Nové Lublice, obec Nové Lublice, okres Opava, a to ke dni 2. 2. 2022.

Cena zjištěná zaokrouhlená podle § 50 je:

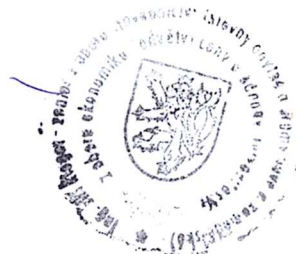
=2.513.770,00 Kč=

slovy: Dvamilionypětsettřinácttisícsemdsetsemdesátkorunčeských

Prohlášení znalce:

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Ing. Jiří Rieger



6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU

Správnost závěru odůvodňuji tím, že při stanovení výše obvyklé ceny v rozhodném období dané nemovitosti byly dohledané realizované prodeje upraveny hodnotami korekcí. Korekce byly zvoleny tak, aby byly jednotlivé dohledané prodeje nemovitosti srovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Oceňovaná nemovitost měla hodnotu parametru jedna.

Při kontrole byla opětovně překontrolována správnost nastavení korekcí ve vztahu mezi prodeji jednotlivých dohledaných nemovitostí a oceňovanou nemovitostí.

Dále byla provedena kontrola správnosti výpočtů - zda nedošlo k matematické chybě.

Znalecký posudek je plně přezkoumatelný.

KONZULTANT

Při zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

ODMĚNA, NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Nebyla sjednána smluvní odměna.

Náhrada nákladů byla uplatněna v souladu se zákonem, resp. Vyhláškou č. 504/2020 Sb..

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků podání vědomě nepravdivého a hrubě zkresleného znaleckého posudku v souladu s § 127a občanského soudního řádu.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný podle zákona č. 36/1967 Sb. rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. X. 1997, č.j. Spr. 2247/97, v oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí, zapsaný v seznamu soudních znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1-1333/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Pardubice dne 8. 2. 2022



ch.

Seznam příloh:

- výpis z katastru nemovitostí č. 16 – 1 list
- snímek katastrální mapy – 1 list
- snímek mapy – lokalizace nemovitostí – 1 list
- fotodokumentace – 8 listů



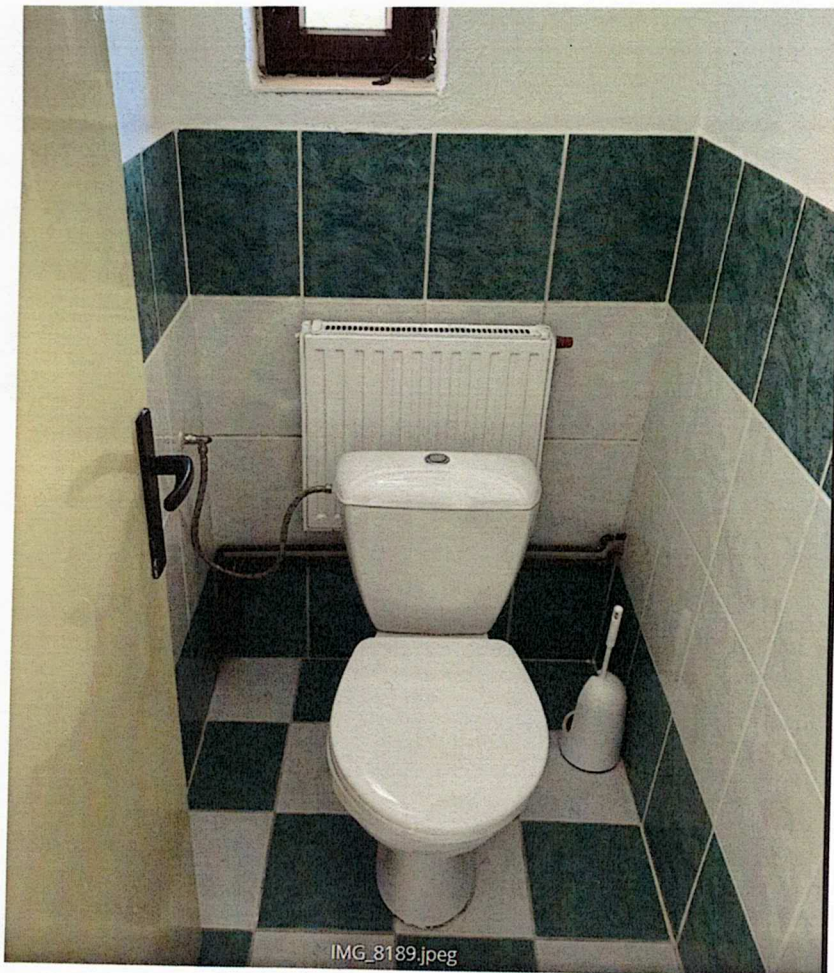
Štít



Dvorní stěna



Jižní pohled



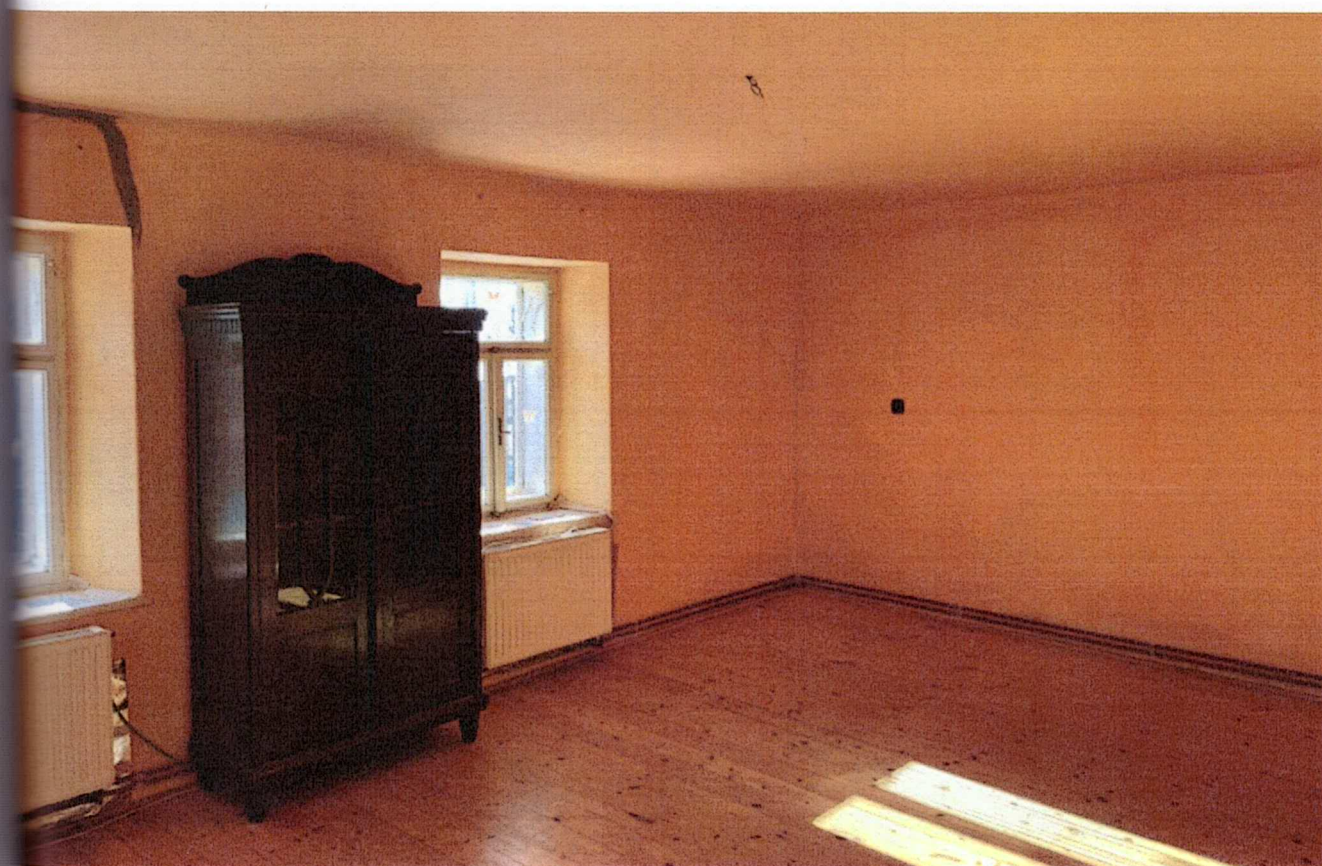
Záchod



Koupelna



Chodba



Pokoj 1



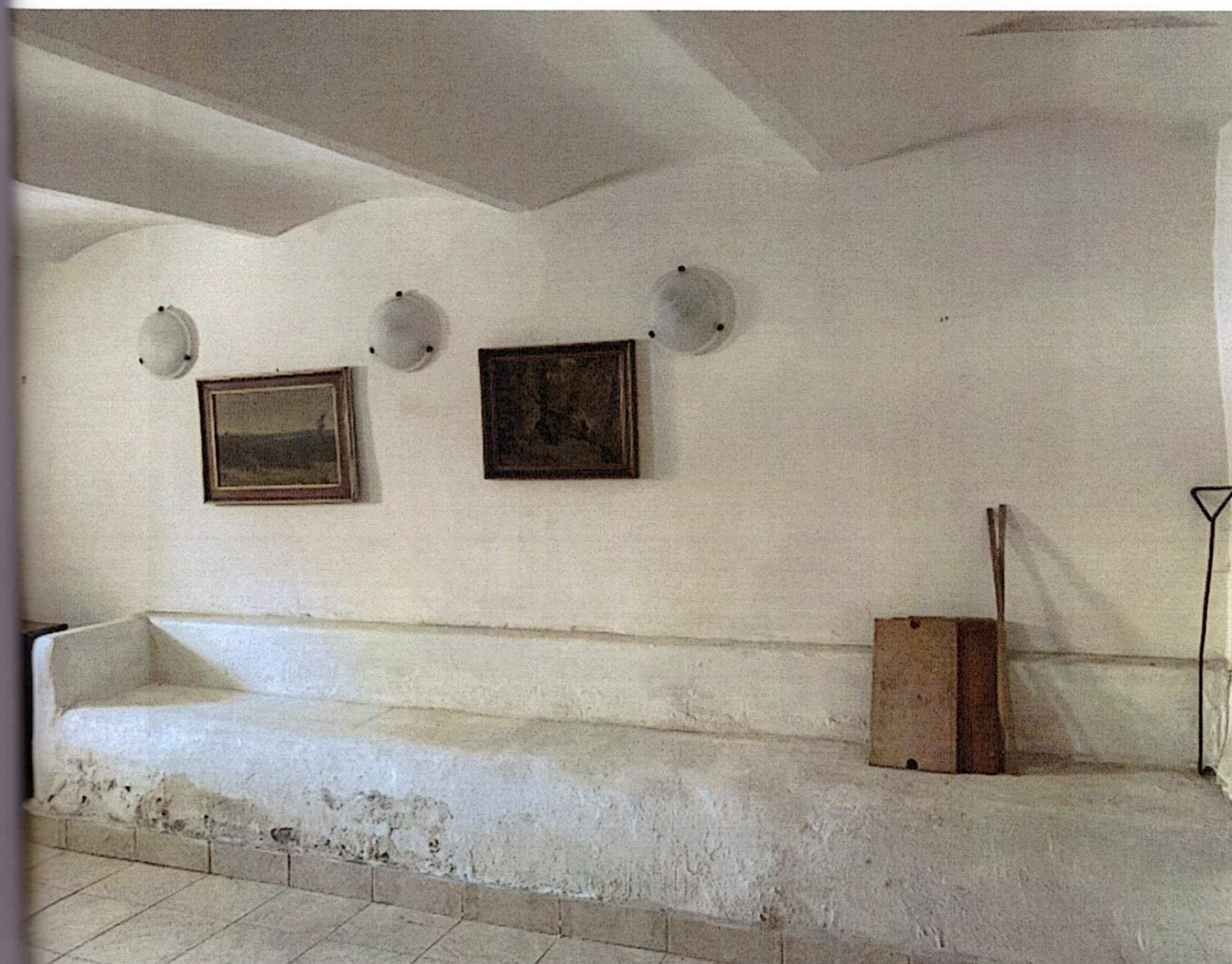
Pokoj 2



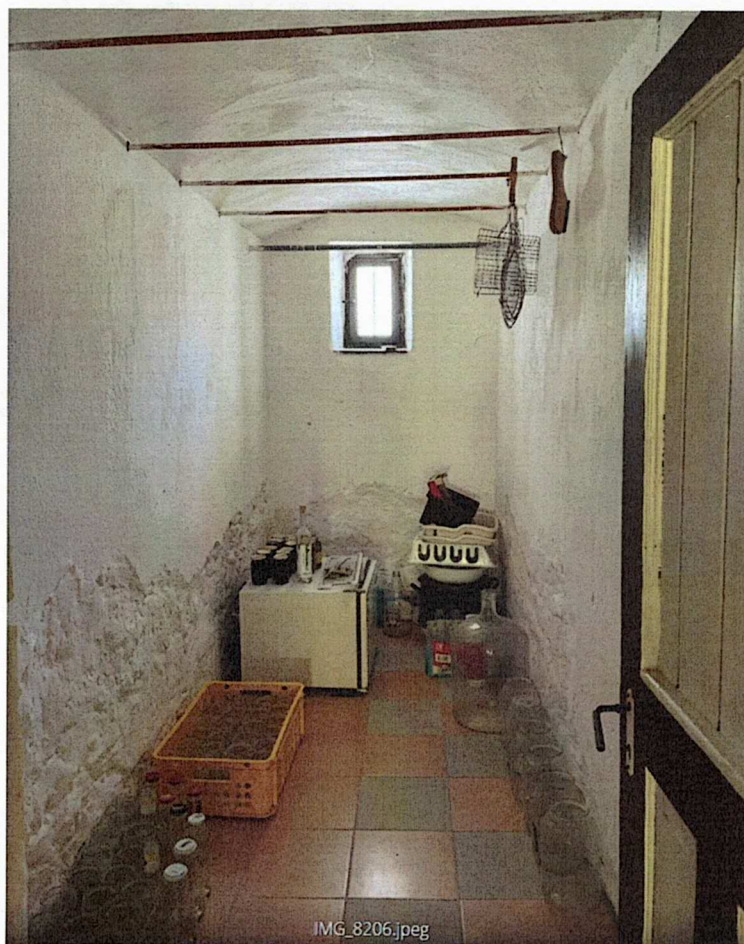
Pokoj 3



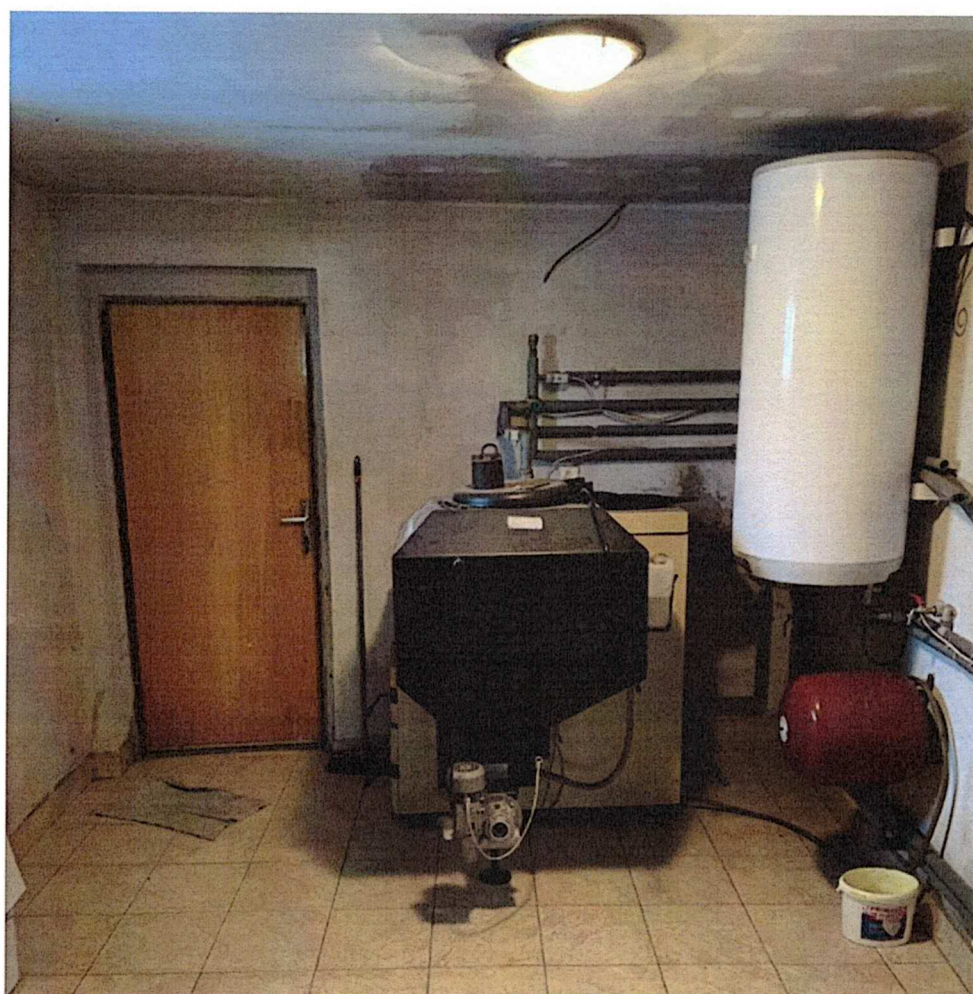
Kuchyně



Pokoj 4



Spižárna



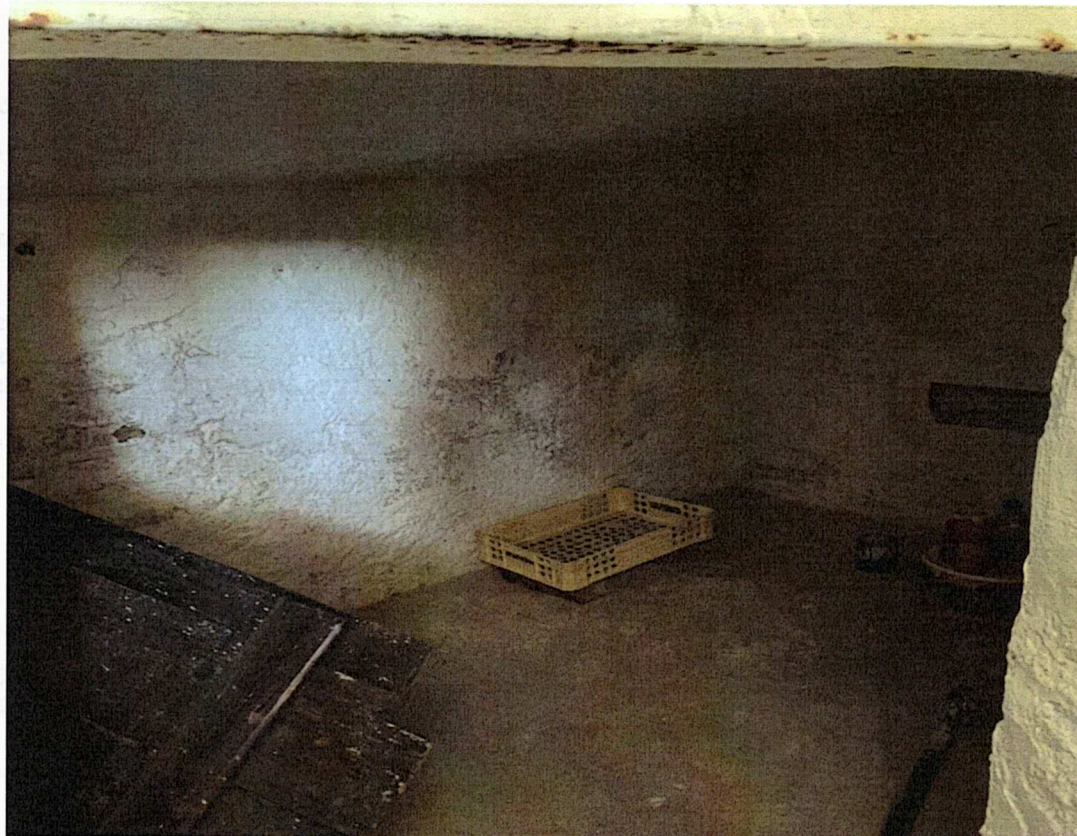
Kotelna



Původní krov



Krov



Sklep



Výlez do podkrovní

