Č.J.:6430

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 6430-33/2021

o ceně obvyklé rodinného domu Bohuslavice č.p.291

NEMOVITÉ VĚCI:	
Ludgeřovice LV 1231	pozemek
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Ludgeřovice, k.ú. Ludgeřovice
Adresa:	Ludgeřovice, 747 14 Ludgeřovice
Bohuslavice LV 163	Rodinný dům
Katastrální údaje :	Kraj Moravskoslezský, okres Opava, obec Bohuslavice, k.ú. Bohuslavice u Hlučína
Adresa:	Bohuslavice, 747 19 Bohuslavice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:
Pavel Vodička, Polní 291, 747 19 Bohuslavice, LV: 163, podíl: 1 / 2
Wladimir Wodiczka, Florenzerstrasse 8, Choorweiler,Německo, LV: 163, podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL:	**Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953**
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

ZHOTOVITEL:	**Ing. Jaroslav Fojtů**	
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem	
IČ: 11499559	telefon: 602 750 463	e-mail: j.fojtu@seznam.cz
DIČ: CZ5704152201		

ÚČEL OCENĚNÍ:	**odhad obvyklé ceny jako podklad pro dražbu (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**LV 163: 2 000 000 Kč** **LV 163 id. 1/2: 1 000 000 Kč** **LV 1231 id. 1/2: 100 000 Kč**

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

Stav ke dni: 1.4.2021 Datum místního šetření: 1.4.2021
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 29 stran Počet příloh: 11 Počet vyhotovení: 2, vyhotovení číslo:

V Bystřici pod Hostýnem, dne 8.4.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

ocenit rodinný dům č.p.291 v obci Bohuslavice okres Opava s příslušenstvím zapsaný na LV 163 pro k.ú. Bohuslavice u Hlučína jako podklad pro dražbu

VÝČET PODKLADŮ

Přehled podkladů

1) výpis z LV č.163 ze dne 19.10.2019
2) územní plán obce
3) ZP č.1814/2020 ze dne 27.1.2020 znalce Ing.Grygara

NÁLEZ

Místopis

Obec Bohuslavice leží v okrese Opava v Moravskoslezském kraji, ve vzdálenosti 7 km jihovýchodně leží město Hlučín, 16 km jižně statutární město Ostrava a 16 km západně statutární město Opava. Trvale zde žije asi 1 800 obyvatel.V obci je základní občanská vybavenost. Dopravní spojení je zajištěno autobusovou dopravou.Oceňované nemovitosti evidované na LV č. 163 jsou umístěny na okraji obce na Polní ulici. Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena asi 600 m, centrum obce cca 300 m. V místě možnost napojení na všechny IS obce.

Pozemky parc.č. 270/2 a 270/5 v k.ú. Bohuslavice u Hlučína tvoří jednotný celek obdélníkového tvaru, jsou oploceny a osázeny trvalým porostem. Součástí pozemku parc.č. 270/5 je stavba rodinného domu č.p. 291. Na pozemcích je dále umístěna stavba garáže a hospodářské budovy (nezakresleno v katastrální mapě). Samostatně stojící rodinný dům je podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a stavebně upravené podkroví
pod šikmou střechou. Stavba domu dle vyjádření vlastníka pochází z roku 1955, v roce 2010 došlo k výměně oken a opravě střechy, jinak probíhá běžná údržba. Objekt dispozičně obsahuje 2 bytové jednotky, v přízemí 3+1 a v podkroví 2+1. Při místním šetření dne 1.4.2021 byla znalci zpřístupněna pouze část domu (bez prostor BJ v I.NP).

Pozemek parc.č. 3307/45 v k.ú. Ludgeřovice je využíván jako zemědělská půda, dle územního plánu je pozemek umístěn v ploše dopravní infrastruktury silniční

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:	okrajová část - zástavba RD			
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:	
209/1	Obec Bohuslavice, Poštovní 119, 74719 Bohuslavice

Celkový popis

a) Rodinný dům č.p. 291 a pozemky p.č.270/2,270/5

Znalci nebyl umožněn vstup do I.NP objektu

Jedná se o přízemní, zděný, celopodsklepený rodinný dům se sedlovou střechou a podkrovím postavený po levé straně ulice Polní . Po pravé straně domu při pohledu z ulice je přízemní zděná garáž, ve dvoře k domu přistavena vedlejší stavba skladu, dále samostatně stojící dřevěný altán, skleník a kopaná studna.
Základy pravděpodobně betonové, zdivo v tl. do 50 cm , zdivo sklepů bez funkční izolace. Stropy s rovným, omítaným podhledem nad I.PP betonové, ostatní pravděpodobně dřevěné trámové, sedlový krov a eternitová krytina, kompletní klempířské konstrukce. Venkovní břízolitové omítky,vnitřní omítky štukové, betonové podlahy a kombinace PVC, keramické dlažby a koberců. Vnitřní standartní keramické obklady koupelny , WC a kuch.linky. Plastová okna, dřevěné dveře do ocelových zárubní. Vnitřní rozvody silnoproudu, rozvod teplé a studené vody, ohřev TUV boilerem. Ústřední vytápění kotlem na TP, standartní radiátory. V koupelně umyvadlo a vana , standartní splachovací WC, samostatný sprchový kout.
Dům je napojen na inženýrské sítě: rozvody elektro, rozvod vody a přípojku kanalizace
Příslušenství objektu tvoři přistavená garáž, zděný sklad, dřevěný altán,kopaná studna a venkovní úpravy,které tvoří oplocení, zpevněné plochy dvora a přípojky IS. Pozemek p.č.270/5 pod stavbou RD o výměře 120 m^2 a zahrada p.č.270/2 o výměře 673 m^2

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
Komentář: viz. LV v příloze	

Ostatní rizika: nejsou	
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

Ludgeřovice LV 1231

1. pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

Ludgeřovice LV 1231

Bohuslavice LV 163

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. rodinný dům č.p.291
2. **Věcná hodnota ostatních staveb**
   2.1. příslušenství RD
3. **Hodnota pozemků**
   3.1. pozemky
4. **Výnosová hodnota**
   4.1. rodinný dům na LV 163
5. **Porovnávací hodnota**
   5.1. rodinný dům na LV 163

ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

1.Ludgeřovice LV 1231

Název předmětu ocenění:	pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Ludgeřovice 747 14 Ludgeřovice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Ludgeřovice
Katastrální území:	Ludgeřovice
Počet obyvatel:	4 946

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **986,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **487,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Ludgeřovice LV 1231

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 stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}020}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	V	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - pozemek v sousedství Ostravy	III	0,30

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0{,}780}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,796**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,780**

1. pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,780**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	**č.**	$\mathbf{P_i}$
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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,780 = **0,780**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	487,-	0,780	0,300	113,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná půda	3307/45	1 374	113,96	156 581,04
Stavební pozemek - celkem			1 374		**156 581,04**

Pozemek - zjištěná cena celkem = **156 581,04 Kč**

Tržní ocenění majetku

Ludgeřovice LV 1231

Bohuslavice LV 163

1. Věcná hodnota staveb

1.1. rodinný dům č.p.291

Věcná hodnota dle THU

Výměry převzaty z výše uvedeného ZP

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
celkem	189,00 m^2
	189,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
celkem	105,00	3,00 m
	105,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	celkem	677 =	677,00
Obestavěný prostor - celkem:			**677,00 m^3**

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	105
Užitná plocha (UP)	[m^2]	189
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	677,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^3]	6 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 400 630
Stáří	roků	66
Další životnost	roků	34
Opotřebení	%	66,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**1 496 214**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. příslušenství RD

přistavená garáž, zděný sklad, dřevěný altán,kopaná studna a venkovní úpravy,které tvoří oplocení, zpevněné plochy dvora a přípojky IS

Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	1 496 214,20
Procento příslušenství	%	30,00
Věcná hodnota příslušenství	**Kč**	**448 864,26**

3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky

Porovnávací metoda

Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 800,- Kč až 1 000,- Kč/m^2.

Pozemek parc.č. 3307/45 v k.ú. Ludgeřovice je využíván jako zemědělská půda, dle územního plánu je pozemek umístěn v ploše dopravní infrastruktury silniční. Odhad obvyklé ceny: 150,- Kč/m^2. viz. výše cit. posudek.

U pozemku p.č.3307/45 není v lokalitě ani širším okolí dostatečně statisticky velký soubor realizovaných prodejů podobných pozemků a ani místní RDK uvedené pozemky nenabízejí. Při odhadu obvyklé ceny jak znalec v poskytnutém znaleckém posudku tak také já vycházím s propočtu ceny zjištěné podle současně platného cenového předpisu - viz. dále. Tímto propočtem vychází jednotková cena pozemku na částku cca 113,- Kč/m^2.

Nabídka podobných pozemků: viz. posudek

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **pozemky typu p.č.3307/45**
Lokalita: Ludgeřovice
Popis: Prodej pole 49 400 m2 Ludgeřovice, okres Opava 3 013 400 Kč (61 Kč za m2)

k prodeji rozlehlý, rovinatý pozemek v klidné části Ludgeřovic. Lokalita je s dobrou přístupností, nezpevněná příjezdová komunikace vede až na pozemek. Výhodná lokalita pro zemědělství, chov dobytka. Možno využít také jako zahradu. Na pozemku nejsou inženýrské sítě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - oceňovaný pozemek menší výměry	1,30
poloha pozemku - v lepší poloze	1,10
dopravní dostupnost - lépe dopravně dostupný	1,10
možnost zastavění poz. - z hlediska SÚP k možné stavbě dopravní infrastruktury	1,20
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lépe vybavený IS	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	1,10

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 013 400	49 400	61,00	2,24	**136,64**

Název:	**orná půda**
Lokalita:	Markvartice
Popis:	Prodej pole 5 017 m2 Markvartovice, okres Opava 250 850 Kč (50 Kč za m2) Nabízíme k prodeji pole v k.ú. Markvartovice o výměře 5 017 m2.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - nabídka RK	0,90
velikost pozemku - podobná výměra	1,05
poloha pozemku - lepší poloha	1,20
dopravní dostupnost - lepší dopravní dostupnost	1,20
možnost zastavění poz. - možnost zastavění stavbou dopr. infr.	1,30
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - lepší vybavenost	1,20
úvaha zpracovatele ocenění - lepší pozemek	1,20

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
250 850	5 017	50,00	2,55	**127,50**

Zjištěná průměrná jednotková cena	**132,07 Kč/m^2**

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m^2]**	**Jednotková cena [Kč/m^2]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
zastavěná plocha a nádvoří	270/5	120	800,00	1 / 1	96 000
zahrada	1270/2	673	800,00	1 / 1	538 400
orná půda	3307/45	1 374	150,00	1 / 1	206 100
Celková výměra pozemků		**2 167**	**Hodnota pozemků celkem**		**840 500**

4. Výnosová hodnota

4.1. rodinný dům na LV 163

Obvyklé nájemné v místě a čase: kolem 10 000,- Kč měsíčně. Při tomto možném maximálním nájemném je výnosová hodnota objektu velmi nízká.

Analýza tržního nájemného

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	**plocha - účel**	**podlaží**	**podlah. plocha**	**nájem**	**nájem**	**nájem**	**míra kapit.**

	[m²]	[Kč/m²/rok]	[Kč/měsíc]	[Kč/rok]	[%]
1.Obytné prostory	celkem		10 000	120 000	6,00
Celkový výnos za rok:				**120 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m²	0
Reprodukční cena	RC	Kč	4 400 630
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m²	Nj	Kč/(m²*rok)	
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	120 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	114 000
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	2 000
Pojištění	0,05 % * RC	Kč/rok	2 200
Opravy a údržba	2,00 % * RC	Kč/rok	88 013
Správa nemovitosti	0,00 % * RC	Kč/rok	0
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	92 213
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	21 787
Míra kapitalizace		%	6,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**363 117**

5. Porovnávací hodnota

5.1. rodinný dům na LV 163

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	189,01 m²
Obestavěný prostor:	677,02 m³
Zastavěná plocha:	105,00 m²
Plocha pozemku:	2 167,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **RD Bolatice**

Popis: Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 132 m2 Hlučínská, Bolatice
2 990 000 Kč
k prodeji rodinný dům ve velmi žádané lokalitě obce Bolatice. Dům je v původním stavu, ale velmi zachovalý. Naleznete zde garáž, sklep po celé délce domu a poté 2.podlaží, které jsou velmi prostorné. Před domem se nachází malá zahrádka a vedle domu prostor pro venkovní posezení

Pozemek: 132,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 990 000	220,00	13 591	0,80	**10 873**

Název: **RD Vřesina**

Popis: Prodej rodinného domu 230 m2, pozemek 260 m2 Vřesina, okres Opava
4 100 000 Kč
Prodej rodinného domu 5+2 s garáží. V prvním podlaží se nachází bytová jednotka 2+1, koupelna, WC a komora. Ve druhém podlaží jsou 3 neprůchozí pokoje, koupelna a WC a malá terasa. V domě proběhly částečné úpravy. a lze ho využít i jako dvougenerační. Dům je vhodný především k rekonstrukci dle představ budoucích majitelů

Pozemek: 260,00 m^2

Užitná plocha: 230,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 100 000	230,00	17 826	0,57	**10 161**

Název: **RD Hať**

Popis: Prodej rodinného domu 150 m2, pozemek 1 097 m2 Šelvická, Hať
3 990 000 Kč
rodinný dům o dispozici 6+2 v obci Hať u Hlučína. V 1 NP se nachází 3 místnosti, kuchyně, koupelna, WC zvlášť, ve 2 NP taktéž 3 místnosti, kuchyně, koupelna, WC zvlášť. Dům je částečně podsklepen, ve 2 NP jsou plastová okna, v domě jsou již rozvody vody v plastu. Dům je napojen na vodovod, plyn, kanalizaci, el. Vytápění domu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem Baxi (stejně jako ohřev vody) a krbovými kamny. K domu náleží zahrada s bazénem, posezením, krbem, garáží, krytým stáním na auto, hospodářskou budovou. V místě se nachází občanská vybavenost, výborná dostupnost do Hlučína

Pozemek: 1 097,00 m^2

Užitná plocha: 150,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,70
K5 Celkový stav	0,70
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
3 990 000	150,00	26 600	0,38	**10 108**

Název: **průměr z výše cit. posudku**
Užitná plocha: 1,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef. Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 000	1,00	11 000	1,00	**11 000**

Minimální jednotková porovnávací cena	10 108 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 536 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	11 000 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	**10 536 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	189,01 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**1 991 409 Kč**

ODŮVODNĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

Ludgeřovice LV 1231

1. pozemek	156 581,- Kč
Ludgeřovice LV 1231 - celkem:	**156 581,- Kč**

Výsledná cena - celkem: **156 581,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **156 580,- Kč**

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Ludgeřovice LV 1231

Bohuslavice LV 163

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. rodinný dům č.p.291	1 496 214,20 Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb	
2.1. příslušenství RD	448 864,30 Kč
3. Hodnota pozemků	
3.1. pozemky	840 500,- Kč
4. Výnosová hodnota	
4.1. rodinný dům na LV 163	363 116,70 Kč
5. Porovnávací hodnota	
5.1. rodinný dům na LV 163	1 991 409,40 Kč

Porovnávací hodnota	**1 991 409 Kč**
Věcná hodnota	**2 785 578 Kč**
z toho hodnota pozemku	840 500 Kč
Výnosová hodnota	**363 117 Kč**

Silné stránky

- zvýšená poptávka po nemovitostech
- poměrně velký pozemek

Slabé stránky

- nejsou

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu rodinného domu zapsaného na LV 163 v k.ú. Bohuslavice u Hlučína odhaduji na částku 2 000 000,- Kč. Ideální polovinu potom na částku 1 000 000,- Kč.
Obvyklou cenu pozemku p.č.3307/45 na LV 1231 v k.ú. Ludgeřovice odhaduji na částku 200 000,- Kč, id. 1/2 potom na částku 100 000,- Kč

Obvyklá cena
2 000 000 Kč

slovy: Dvamiliony Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.11.1

ZÁVĚR

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM	1
situování	3
foto	5
výpis z LV - 1.str.	2

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6430-33/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6430.

V Bystřici pod Hostýnem 8.4.2021

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

PŘÍLOHY

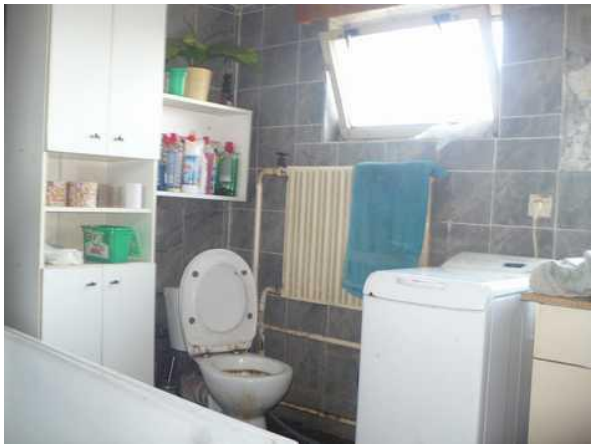
270/1
304/1
306/1
307/2
304/2
270/2
306/2
307/4
270/3
306/5
306/3
304/3
270/5
270/4
1704/14
1704/82
1704/81
1704/80
1704/13
1704/71
2194
2195
2193
2198
1704/87
1704/69
1716/3
1714/1
2378/3
2197/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m
Potřebujete poradit?

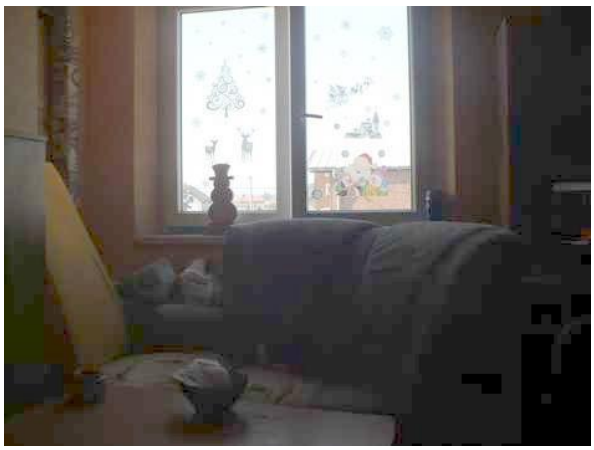
Bělá
Závada
Vřesina
Hať
Bolatice
Bohuslavice
Dolní
Benešov
Darkovice
Chałupki
Šilheřovice
Kozmice
Hlučín
Markvartovice
Ludgeřovice
Bohumín
Dobroslavice
Děhylov
Velká
Polom
Horní
Lhota
Dolní
Lhota
MOR.
OSTRAVA
SLEZ.
OSTRA'
Odra
Roszków
Olza
Bełsznica
Opava
MAPY.CZ

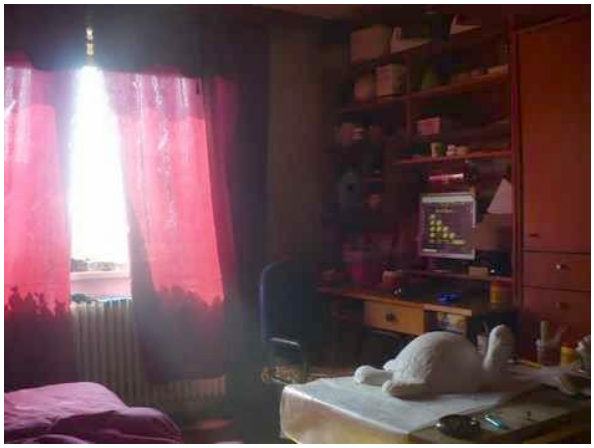
Bohuslavice
Opavská
Poštovní
Polní
Záhumenní
Kozmická
Bolatická
Dolní
Špakovský rybn.
Družstevní
Západní
Na Svahu
Okružní
Kozákova
K Velkému dvoru
Sokolská
0 100 200 300 m
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další
MAPY.CZ

Polní
Polní
MAPY.CZ
© Seznam.cz, a.s., 2021 a další | 7. 8. 2019

W.Wodiczka
Wladimir Wodiczka
Florenzer.Str. 8-12,50765 Köln,
Deutschland
Tel. 0049 221 707049
Mobil 0049 1757447096
0049 15213643413
w.wodiczka@arcor.de







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19. 10. 2019 12: 15: 02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 22318 / 2019 pro Jakub Hartman, Mgr.

Okres: CZ0805 Opava Obec: 506192 Bohuslavice

Kat. území: 606529 Bohuslavice u Hlučína List vlastnictví: 163

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice	650405/0553	1/2
Wódiczka Wladimir, Florenzerstrasse 8, Choorweiler, Kolín, Německo	570613/1145	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
[redacted]270/2	673	zahrada		zemědělský půdní fond
[redacted]270/5	120	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Bohuslavice, č.p. [redacted]291, rod. dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: [redacted]270/5

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky:
- existující ve výši 270 000,- Kč
- budoucí do výše 2 000 000,- Kč, doba vzniku do 1. 1. 2035

k id. 1/2

Oprávnění pro

Lorenc Michal, Sídliště 1512, 76861 Bystřice pod Hostýnem RČ/IČO: 840707/5523

Povinnost k

Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice, RČ/IČO: 650405/0553

Parcela: 270/2, Parcela: 270/5

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 12. 01. 2017. Právní účinky zápisu ke dni 16. 01. 2017. Zápis proveden dne 16. 03. 2017.

V-524/2017-806

Pořadí k 16. 01. 2017 08: 00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice, RČ/IČO: 650405/0553

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-1685/2019 -30 ze dne 27. 02. 2019. Právní účinky zápisu ke dni 27. 02. 2019. Zápis proveden dne 01. 03. 2019; uloženo na prac. Karlovy Vary

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *19.10.2019 12:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSOS 34 INS 22318 / 2019 pro Jakub Hartman, Mgr.

Okres: **CZ0805 Opava** Obec: **507971 Ludgeřovice**

Kat.území: **688410 Ludgeřovice** List vlastnictví: **1231**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice	**650405/0553**	**1/2**
Wodiczka Wladimir, Florenzerstrasse 8, Choorweiler, Kolín, Německo	**570613/1145**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
3307/45	**1374**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 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

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

  Povinnost k

  Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice, RČ/IČO: 650405/0553

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-1685/2019 -30 ze dne 27.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2019. Zápis proveden dne 01.03.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary**

  Z-1671/2019-403

  Související zápisy

  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu o velikosti 1/2

  Povinnost k

  Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice, RČ/IČO: 650405/0553

  Parcela: 3307/45

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 181 EX-1685/2019 -37 Exekutorský úřad Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA ze dne 27.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 27.02.2019. Zápis proveden dne 06.03.2019; uloženo na prac. Opava**

  Z-1076/2019-806

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 181EX-1685/2019 - 37. Právní moc ke dni 13.03.2019. Právní účinky zápisu ke dni 16.05.2019. Zápis proveden dne 21.05.2019; uloženo na prac. Opava**

  Z-2796/2019-806

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

  Povinnost k

  Vodička Pavel, Polní 291, 74719 Bohuslavice, RČ/IČO: 650405/0553