

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11731/2023

(označení 7584-134/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 863/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 424 a pozemku parc.č. 863/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav (LV č. 2236), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Petr Schiller
Bezručova 508

742 13 Studénka

IČO: 02566419

Sp. zn. **KSBR 59 INS 15113/2022**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 16.3.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 17.3.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 863/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 424 a pozemku parc.č. 863/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav (LV č. 2236)

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2236 pro k.ú. Moravský Žižkov ze dne 21.2.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka nemovité věci znalcem dne 16.3.2023 za účasti znalce a paní Kotrbancové (matky dlužníka).

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalece a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 2236 uveden:

Kotrbanec Adam, Krátká 424, 69101 Moravský Žižkov podíl 1/2

Kristová Martina, Krátká 424, 69101 Moravský Žižkov podíl 1/2

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Kotrbanec Adam

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kotrbanec Adam

Zahájení exekuce - Kotrbanec Adam

Zahájení exekuce - Kristová Martina

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 424, vč. pozemků

Adresa nemovitosti: ul. Krátká 424, Moravský Žižkov

Okres: Břeclav

Obec: Moravský Žižkov

Katastrální území: Moravský Žižkov

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Břeclav, v obci Moravský Žižkov, při ul. Krátká, cca 250 m od zastávky autobusu „Moravský Žižkov, Křižovatka“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 873/1 (pozemek je ve vlastnictví obce Moravský Žižkov). V obci Moravský Žižkov je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 300 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Břeclavi, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 863/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 424 a pozemku parc.č. 863/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav (LV č. 2236)

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s dobrou dostupností centra obce a občanské vybavenosti

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemků ve funkčním celku

- předpoklad dalších investic na modernizaci a dílčí rekonstrukce (dům převážně v původním stavu)

Popis

A) pozemky

Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
863/1	153	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Moravský Žižkov, č.p. 424, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 863/1				
863/2	151	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 424, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 304 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 424, součást pozemku parc.č. 863/1

Jedná se o řadový, vnitřní rodinný dům. Stavba je podsklepená, se dvěma NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelnách a na WC. Schody v domě jsou dřevěné do patra, betonové do sklepa. Okna jsou instalována dřevěná zdvojená a dvojitá, dveře jsou plné, náplňové a prosklené. Podlahy v obytných místnostech tvoří parkety a plovoucí podlahy. V ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je ústřední, prostřednictvím kotle na zemní plyn. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdroji teplé vody jsou kotel ÚT a el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, sprchový kout, umyvadla a WC.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro, kanalizace a plyn.

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní a skladové prostory, prádelna, garáž

1.NP – zádveří, kuchyň s jídelnou a obývacím pokojem, chodba se schodištěm, koupelna, WC, komora a balkon

2.NP – chodba, 3 pokoje, koupelna s WC, šatna a balkon

Půdní prostory

Zastavěná plocha objektu činí cca 110 m². Celková obytná plocha činí cca 170 m² (v 1. a 2. NP). Pro účely ocenění znalec do užitné plochy dále započítává podlahovou plochu 1. PP ve výši 1/2 skutečné výměry (tj. 85/2 = 43 m²). Celková užitná plocha pro účely ocenění pak činí 213 m².

Stavba je v užívání cca 40 let (postaveno v osmdesátých letech). V minulosti byly provedeny dílčí rekonstrukce a modernizace prvků krátkodobých životností. V roce 2013 byl instalován nový el. bojler. V roce 2015 byly položeny nové podlahové krytiny a byl vyměněn plynový kotel. Dům se k datu ocenění

nachází převážně v původním, udržovaném technickém stavu, s předpokladem dalších investic na modernizaci.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro, kanalizace a plyn), zpevněné plochy, oplocení (zděné), venkovní schody, nádrž na dešťovou vodu (k zalévání zahrady)

- studna (v 1.PP rodinného domu)

Studna je napojena na rozvody vody v domě

- trvalé porosty

Na pozemcích zahrady se nachází trvalé porosty (okrasné keře)

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 5 700 tis. až 8 000 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná Krátká 424, Mor. Žižkov	Srov. 1 Za školou 481, Mor. Žižkov	Srov. 2 Čejkovská 1238, V. Bílovice	Srov. 3 Kostická 129, Tvrdonice	Srov. 4 Konec 435, Tvrdonice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	304	1 204	246	439	322
užitná plocha	213	158	144	167	146
Realizovaná cena		7 900 000	5 900 000	7 900 725	5 700 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		čvn.21	čvn.22	bře.22	čvn.22
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,10	0,95	0,90	0,95
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		8 690 000 Kč	5 605 000 Kč	7 110 653 Kč	5 415 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		lepší	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i>		0,80	0,95	0,80	0,80
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
K3		lepší	srovnatelné	lepší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	1,00	0,95	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		0,75	1,05	0,95	1,00
cena za m2 užitné plochy		29700,00	38826,30	30741,86	29671,23
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		0,85	0,80	0,85	0,80
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	26 543	25 245	31 061	26 131	23 737
Indikovaná hodnota nemovité věci	5 653 745				

Průměrná zjištěná cena za m2 = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná plocha

Indikovaná hodnota nemovité věci = průměrná zjištěná cena za m2 UP * užitná plocha stavby

Korekce pro datum prodeje – v posledních letech ceny nemovitých věcí rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí dochází k poklesu cen. V krátkodobém horizontu se očekává další pokles cen. Další vývoj na trhu je nepředvídatelný. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srazku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitostí č. 2,3 a 4, které byly prodány v době, kdy ceny byly na maximech. Přírážku uplatnil u srovnávané nemovitosti č. 1, která byla prodána v době, kdy ceny stále rostly.

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Srovnávané nemovité věci jsou umístěny v obdobných lokalitách – v sousedních obcích

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m2)

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 5 653 745,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 5 650 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 5 650 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/2 2 825 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 2 260 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 5 700 tis. až 8 000 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5. Dále zohlednil rozdílná data prodejů nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 863/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 424 a pozemku parc.č. 863/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav (LV č. 2236), pro účely insolvenčního řízení

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 863/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 424 a pozemku parc.č. 863/2, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Moravský Žižkov, obec Moravský Žižkov, okres Břeclav (LV č. 2236), určuji ve výši

2 260 000,- Kč

Slovy: dva-miliony-dvě-stě-šedesát-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

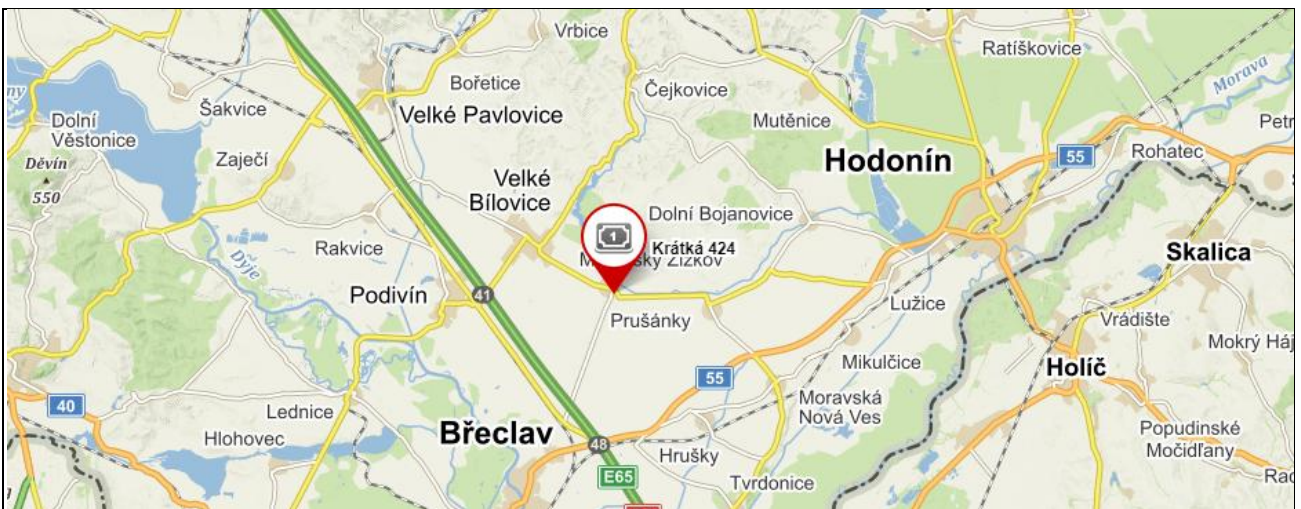
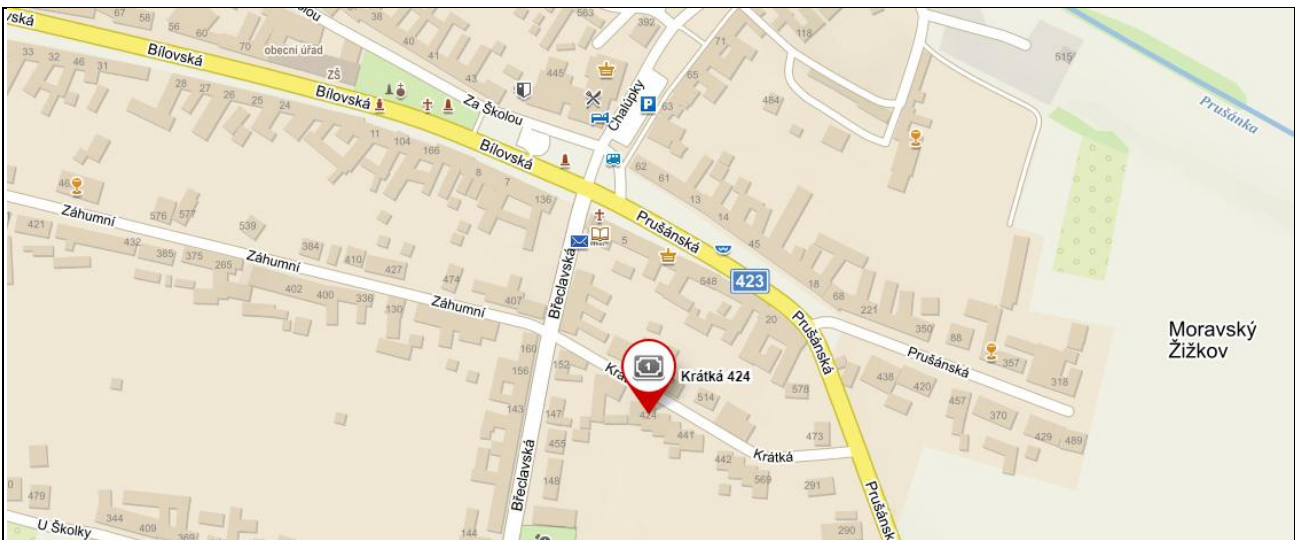
G. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. Za školou 481, Moravský Žižkov

Realizovaná cena: 7 900 000,- Kč

Užitná plocha: 158 m²

Výměra pozemků: 1 204 m²

Rodinný dům 5+1 z roku 2007. Auta lze parkovat hned u vstupu na pozemek, k dispozici jsou dvě garáže. Dům je postaven v první polovině pozemku, ale ne hned u přístupové cesty. V přízemí domu se nachází zádveří s vestavěnými skříněmi. Kuchyně s jídelnou. Z kuchyně je možný vstup na zahradu. Vchází se z ní taky do obývacího pokoje, je zde příprava na krb s průduchy do vrchního patra. V přízemí se dále nachází koupelna, samostatné WC a spíž. V technické místnosti je umístění kotel, místo pro pračku a vstup na zadní část zahrady. Po schodišti se pak jde do vrchního patra se 4 pokoji. Ze dvou pokojů je vstup na balkon. Na zadní zahradě se nachází kvelbený sklep, bazén, posezení a na konci zahrady dílna s přístřeškem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2021

Řízení č. **V-4531/2021-704**



Nemovitost č. 2

Rodinný dům, ul. Čejkovská 1238, Velké Bílovice.

Realizovaná cena: 5 900 000,- Kč

Užitná plocha: 144 m²

Výměra pozemků: 246 m²

Rodinný dům postavený na přelomu 90.let. Při vstupu do domu je zádveří, kde je vstup do samostatné toalety a dále do koupelny. Z chodby jsou vstupy do ostatních místností a schodiště do suterénu (garáž, vrata na DO, dílna se samostatným vstupem, kotelná a sklad) a schodiště do horního patra. Dále v prvním nadzemním patře je kuchyně s jídelnou, ve které je i samostatná místnost (spížka). Dále obývací pokoj, a další pokoj. Po schodech nahoru se dostaneme na chodbu, ze které je vstup do dalších 3 pokojů. Dále koupelna, kde je součástí i toaleta. Dům má také půdu, kde jsou prostorné úložné možnosti. Dům je před rekonstrukcí, ale plně funkční a obytný. Součástí rodinného domu je i uzavřená zahrada. V přízemí je i garáž, kde můžete zaparkovat svoje auto, další auto může zůstat před domem. Dům má vlastní studnu a nádrž na dešťovou vodu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: **V-4074/2022-704**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Kostická 129, Tvrdonice

Realizovaná cena: 7 900 275,- Kč

Užitná plocha: 167 m²

Výměra pozemků: 439 m²

Dvougenerační rodinný dům 6+2, se samostatným vchodem do domu ke každé bytové jednotce. K domu náleží zahrada, na které je postavena menší zděná stavba. K domu náleží garáž, která je součástí domu. Celý dům prošel rekonstrukcí. Na podlaze jsou vinylové podlahy, dlažba, plastová okna, obložkové dveře z masivu, deska z přírodního kamene na kuchyňské lince, vintotéka zabudovaná v kuchyňském ostrůvku, podlahové topení s vlastní regulací tepla v každé místnosti, krbová kamna v obývacím pokoji. Dům je zateplen a má novou fasádu. Ve spodním patře se nachází vstupní hala, kuchyň s jídelnou, samostatné WC, koupelna s vanou, obývací pokoj, ložnice. V horním patře domu, které má samostatný vchod, vstupní hala s vestavěnými skříněmi a botníkem. Z haly se po schodech dostaneme do vrchního patra domu, zde se nachází ložnice, dětský pokoj, šatna, chodba, obývací pokoj spojený s jídelnou a kuchyní, ze které je vstup na terasu, koupelna se sprchovým koutem a samostatným WC se vstupem také na terasu. Dům je kompletně podsklepený s úložnými prostory. Před domem je stání pro auta a předzahrádka.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: V-1622/2022-704



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, ul. Konec 435, Tvrdonice

Realizovaná cena: 5 700 000,- Kč

Užitná plocha: 146 m²

Výměra pozemků: 322 m²

Dvoupodlažní rodinný dům 5+1 s dvorkem a dvěma parkovacími místy před domem. Na dvoře studna (2m vody se stabilním přítokem) a zahrádka. Dům je zčásti podsklepený. Půda s možností vybudování dalších pokojů. Dům je po rekonstrukci. Nemovitost je napojena na všechny inž. sítě. Vytápění domu je lokální na plyn. Ohřev vody je řešen el. kondenzačním kotlem v roce 2019 nová koupelna (sprchový kout) a WC, nové rozvody vody, nová elektrina v mědi v kuchyni, jídelně, na chodbě, WC a v koupelně, jinak hliník. Vyfrézovaný komín s nerezovou vložkou a možností přitápět krbem v centrálním pokoji. Seznam oprav od roku 2019: hydroizolace, oprava kanalizace, zámková dlažba, kuchyně, indukční deska, lednička s mrazákem, elektrická trouba, myčka na nádobí, digestoř, nová elektrina (měď) v kuchyni, koupelně, WC a v chodbě, pojistky, hydroizolace ploché střechy nad přístupovou chodbou, nové vchodové dveře, výměna některých dveří v interiéru, výměna vypínačů a zásuvek, nová fasáda, minerální vata, finální nátěr silikon, silikátová hlazená omítka.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-4420/2022-704



H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 11731/2023 evidence posudků.

V Ostravě 17.3.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023