

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6425/36/2016

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 887/2000 na bytovém domu čp. 537 a stavební parcele číslo 831 v katastrálním území Moravský Beroun, obec Moravský Beroun, okres Olomouc



Objednavatel znaleckého posudku:

1. Pohledávková s.r.o.
Bezručova 31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 27.04.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov
telefon: 724 747 437
e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 03.05.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 790 01
Kraj: Olomoucký
Okres: Olomouc
Obec: Moravský Beroun
Katastrální území: Moravský Beroun
Počet obyvatel: 3 087
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 480,00 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 - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{840,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.04.2016.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 919 pro kú Moravský Beroun
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti: Marcela Pončíková, Partyzánská 573, 79305 Moravský Beroun, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 887/20000

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 887/20000 na typovém bytovém domě čp. 537 v kú Moravský Beroun. Tento podíl je jednou polovinou bytové jednotky o velikosti 3+1.

Dům je zděný o třech nadzemních podlažích s podsklepením, krytý plochou střechou bez půdního prostoru. Umístěn je v okrajové části obce Moravský Beroun. Přístup j po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a kanalizaci. Dle zjištěných skutečností byl dům postaven kole roku 1970. Na domě je prováděna průběžná údržba, technický stav je dobrý.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební parcela číslo 831 (podíl 887/20000)

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,902}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Po provedeném šetření na místním realitním trhu je předpokládané obvyklé nájemné stanoveno na 2.500,-- Kč u třípokojových bytů a 1500,-- Kč u bytů dvoupokojových.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m²]
PP	15,70*22,15	=	347,76
1NP	15,70*22,15	=	347,76
2NP	15,70*22,15	=	347,76
3NP	15,70*22,15	=	347,76

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
PP	347,76 m ²	2,80 m	973,73
1NP	347,76 m ²	2,80 m	973,73
2NP	347,76 m ²	2,80 m	973,73
3NP	347,76 m ²	2,80 m	973,73

Součet **1 391,04 m²** **3 894,92**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $3\,894,92 / 1\,391,04 = 2,80$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $1\,391,04 / 4 = 347,76$ m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
PP	(15,70*22,15)*(2,80)	=	973,71 m ³
1NP	(15,70*22,15)*(2,80)	=	973,71 m ³
2NP	(15,70*22,15)*(2,80)	=	973,71 m ³
3NP	(15,70*22,15)*(2,80)	=	973,71 m ³
zastřešení	15,70*22,15*0,30	=	104,33 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
PP	PP	973,71 m ³
1NP	NP	973,71 m ³
2NP	NP	973,71 m ³
3NP	NP	973,71 m ³
zastřešení	Z	104,33 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 999,17 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	rovný podhled	S	100
4. Krov, střecha	plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	břizolit	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standartní	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	vlýsky, PVC, dlažby	S	100
15. Vytápění	ÚT - dálkové	S	100
16. Elektroinstalace	220 V	S	100
17. Bleskosvod	instalován	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená voda	S	100

19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	není instalován	S	100
21. Ohřev teplé vody	dálkově	S	100
22. Vybavení kuchyní	elektrický sporák	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana a umývadlo, splachovací WC	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	není	C	100
26. Instalační pref. jádra	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,70	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8930

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9390
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8930
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 414,54

Plná cena: 3 999,17 m³ * 3 414,54 Kč/m³ = 13 655 325,93 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 46 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 54 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 46 / 100 = 46,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 46,0 % / 100)

* 0,540

Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831 - zjištěná cena = 7 373 876,- Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831

7 373 876,- Kč

7 373 876,- Kč

Nákladové ceny - celkem = 7 373 876,- Kč

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Budovy pro výrobu

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

7,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Nájemné [Kč/m ² /rok]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
Byt 3+1 v 1NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 3+1 v 1NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 3+1 v 1NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 2+1 v 1NP	46,50	387,10	1 500,-	18 000,-
Byt 3+1 v 2NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 3+1 v 2NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 3+1 v 2NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 2+1 v 2NP	46,50	387,10	1 500,-	18 000,-
Byt 3+1 v 3NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 3+1 v 3NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 3+1 v 3NP	60,00	500,-	2 500,-	30 000,-
Byt 2+1 v 3NP	46,50	387,10	1 500,-	18 000,-
Výnosy celkem				324 000,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 324 000,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 265 945,68 Kč

- výměra stavebního pozemku: 351,00 m²

- skutečně zastavěná plocha: 351,00 m²

- cena skutečně zastavěné plochy: 265 945,68 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:	-	13 297,28 Kč
Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného: 324 000,00 * 40 %	-	129 600,- Kč
Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:	=	181 102,72 Kč
Míra kapitalizace 7,50 %	/	7,50 %
Cena stanovená výnosovým způsobem	=	2 414 702,90 Kč

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	F) Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku oceňované nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti	
Ocenění nákladovým způsobem	CN =	7 373 876,00 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	2 414 702,90 Kč
Rozdíl	R =	4 959 173,10 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny F):

CV	=	2 414 702,90 Kč
Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831 - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 414 702,90 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	887 / 20 000
Ocenění staveb kombinací výnosového a nákladového způsobu	=	107 092,07 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební parcela číslo 831 (podíl 887/20000)

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,960 = 0,902$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	840,-	0,902		757,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	831	351,00	757,68	265 945,68
Stavební pozemek - celkem			351,00		265 945,68
Stavební parcela číslo 831 (podíl 887/20000) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	265 945,68 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	887 / 20 000
Stavební parcela číslo 831 (podíl 887/20000) - zjištěná cena				=	11 794,69 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům čp. 537 na stavební parcele číslo 831 - ocenění 107 092,10 Kč
kombinací nákladového a výnosového způsobu

1. Ocenění staveb celkem 107 092,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební parcela číslo 831 (podíl 887/20000) 11 794,70 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 11 794,70 Kč

Celkem 118 886,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 118 886,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 118 890,- Kč

slovy: Jednoosmnácttisícosmsetdevadesát Kč

Posouzení obvyklé ceny nemovitosti

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného případně 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 ním

Ocenění je zpracováno ve stavu nemovitosti ke dni místního šetření 27.04. 2016. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu. Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Obecným oceňovacím principem pro stanovení obvyklé (tržní) ceny oceňovaného rodinného domu je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje známé z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, z vlastní databáze, popřípadě z realitní inzerce.

V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o prodejích obdobných nemovitostí - podílů na bytových domech v Moravském Berouně a dalších obcích okresu Olomouc a Bruntál, další údaje jsou zjišťovány z inzerce realitních kanceláří, které působí na území okresu Olomouc a Bruntál - MBM reality holding a.s., STING, NEXT Reality, RK CITY, 1. Opavská realitka s.r.o.

Posouzení silných stránek oceňované nemovitosti:

- Parkoviště pro osobní automobily u domu
- Umístění bytu ve 2NP domu

Posouzení slabých stránek oceňované nemovitosti:

- Zanedbaná údržba domu
- Zanedbaná údržba bytu
- V prodeji je pouze podíl ve velikosti 1/2 bytu 3+1

Po zvážení všech známých skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu oceňovaného spoluvlastnického podílu ve výši 887/20000 na bytovém domu čp. 537 a stavební parcele číslo 831 v kú Moravský Beroun což činí 1/2 na bytu o velikosti 3+1 v 2NP, předpokládám obvyklou cenu ve výši:

Obvyklá cena

90.000, -- Kč

Krnov 03.05. 2015