

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6466/57/2016

o ceně nemovitosti - bytu číslo 180/5 v domě čp. 180 se spoluvlastnickým podílem ve výši 546/8293 na společných částech domu a stavební parcele číslo 263 v katastrálním území Dětrichov nad bystřicí, obec Krnov, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku:

1. Pohledávková s.r.o., RČ/IČO: 258 41 114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení 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 24.8.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 7 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 3.9.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Dětrichov nad Bystřicí
Katastrální území: Dětrichov nad Bystřicí
Počet obyvatel: 438
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Do 500 obyvatel	V	0,50
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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{96,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.08.2016 za přítomnosti pana Hartla.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 324 pro kú Dětrichov nad bystřicí
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Eva Hartlová, Dětrichov nad Bystřicí 180, 793 03, vlastnictví: výhradní

5. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 180/05 v domě čp. 180 na st. parcele číslo 263 v kú Dětrichov nad bystřicí

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 263 (spoluvlastnický podíl 546/8293)

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,931}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 180/05 v domě čp. 180 na st. parcele číslo 263 v kú Dětrichov nad bystřicí

Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 180/5 umístěná v domě čp. 180 postaveném na pozemku č. 263 v katastrálním území Dětrichov nad Bystřicí. Přístup k domu je po asfaltové komunikaci a dlážděném chodníku. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a kanalizaci. Vytápění domu je pomocí společné kotelny.

Popis domu

Základy jsou betonové, obvodové konstrukce jsou montované z dílců na bázi betonu. Stropy jsou taktéž z betonových dílců, zastřešení je provedeno plochou střechou. Střešní krytina je živičná svařovaná. Fasáda domu je zateplená, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Schodiště domu je betonové. V domě je instalován domácí telefon ke vchodovým dveřím.

Popis bytu

Oceňovaná bytová jednotka má velikost 2+1 s příslušenstvím a sklepní kójí. Okna jsou dřevěná, dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Vnitřní omítky stěn jsou vápenné štukové, vnitřní keramické obklady nejsou provedeny. Koupelna a WC jsou umístěny v umakartovém jádru. V koupelně je vana a umývadlo, záchod je splachovací. V kuchyni je umístěn starý plynový sporák.

Stav domu a bytu

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven v roce 1970. V roce 2014 byla provedena jeho oprava (výměna vchodových dveří, zateplená fasáda). Vlastní bytová jednotka je v původním stavu, se zanedbanou průběžnou údržbou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 078,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

Chodba:	(1,12*3,45+2,15*1,25) *	1,00 =	6,55 m ²
spíž:	(1,18*2,15) *	1,00 =	2,54 m ²
WC:	(1,10) *	1,00 =	1,10 m ²
Koupelna:	(1,55*1,53) *	1,00 =	2,37 m ²
Pokoj:	(3,46*3,43) *	1,00 =	11,87 m ²
Kuchyň:	(1,64*0,80+3,46*3,25) *	1,00 =	12,56 m ²
Pokoj:	(3,48*5,86) *	1,00 =	20,39 m ²
Sklepní kóje:	(1,76*1,15) *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>57,58 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce)	V	0,40

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,285}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,990

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 9\,078,- \text{ Kč/m}^2 * 0,285 = 2\,587,23 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 57,58 \text{ m}^2 * 2\,587,23 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,990 = 138\,634,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 138 634,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 263 (spoluvlastnický podíl 546/8293)

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,940

Index polohy pozemku I_P = 0,990

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,990 = 0,931$$

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	96,-	0,931		89,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	263	329,00	89,38	29 406,02
Stavební pozemek - celkem			329,00		29 406,02
Pozemek 263 (spoluvlastnický podíl 546/8293) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	29 406,02 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	546 / 8 293
Pozemek 263 (spoluvlastnický podíl 546/8293) - zjištěná cena				=	1 936,05 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 180/05 v domě čp. 180 na st. parcele číslo 263 v kú 138 634,- Kč
Dětřichov nad bystřicí

1. Ocenění staveb celkem 138 634,- Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek 263 (spoluvlastnický podíl 546/8293) 1 936,10 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 1 936,10 Kč

Celkem 140 570,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 140 570,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 140 570,- Kč

slovy: Jednostočtyřicettisícpětsetsedmdesát Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka 180/5 o velikosti 2+1 umístěná v domě čp. 180 na stavební parcele číslo 263 v kú Dětřichov nad Bystřicí. Byt je ve velmi špatném technickém stavu, je zanedbaná průběžná údržba. Obvyklou cenu oceňovaného bytu předpokládám ve výši:

150.000,-- Kč

=====

V Krnově 3.9.2016