

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6476/67/2016**

o ceně nemovitosti - bytu číslo 1185/10 v domě čp. 1185 se spoluvlastnickým podílem ve výši 119/2000 na společných částech domu a stavební parcele číslo 1706/5 v katastrálním území Hlučín, obec Hlučín, okres Opava

**Objednavatel znaleckého posudku:** 1. Pohledávková s.r.o., 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 26.10.2016 znalecký posudek vypracoval:**

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

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

V Krnově 28.10.2016

# A. NÁLEZ

## 1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Opava  
Obec: Hlučín  
Katastrální území: Hlučín  
Počet obyvatel: 13 988

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P<sub>i</sub></u>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 027,00\ Kč/m^2}$

## 2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.10.2016 za přítomnosti paní Jaroslavy Šustkové.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 4291 pro kú Hlučín
- Kopie katastrální mapy

## 4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Jaroslava Šustková, Severní 1185/23, 748 01 Hlučín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Libor Šustek, Křišťanovice 92, 793 68, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Vlastníci pozemku: Jaroslava Šustková, Severní 1185/23, 748 01 Hlučín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2  
Libor Šustek, Křišťanovice 92, 793 68, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

## 5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je bytová jednotka o velikosti 3+1 umístěná v 3NP domu čp. 1185 v kú Hlučín na ulici Severní v Hlučíně. Dům je umístěn jako krajní v řadové zástavbě. Přístup je po asfaltové komunikaci a dlážděném chodníku. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci.

## Popis domu

-----  
Základy jsou betonové, obvodové konstrukce a stropy jsou montovány z betonových panelů. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou. Fasáda je zateplená, vnitřní omítky jsou vápenné. Schodiště domu je betonové. Dům má jedno podzemní podlaží a pět nadzemních podlaží. Teplo a teplá voda je do domu dodáváno.

## Popis bytu

-----  
Byt má velikost 3+1. Okna bytu jsou plastové, dveře jsou původní hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou provedeny z dřevěných parket a dlažeb. V kuchyni je umístěn kombinovaný sporák, koupelna a WC jsou v umakartovém jádru. V koupelně je vana a umývadlo. Záchod je splachovací. V koupelně jsou staré keramické obklady.

## Stav domu a bytu

-----  
Dle odhadu byl dům postaven před třicetipěti až čtyřiceti lety, byla provedena nádstavba o jedno podlaží a sedlovou střechu. Fasáda je zateplená. Na základě zjištěného technického stavu se jedná o byt v dobrém technickém stavu s prováděnou průběžnou údržbou.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Byt č. 1185/10 v domě čp. 1185 v kú Hlučín

### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemek 1706/5 (podíl 119/2000)

## **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**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka je vyšší než nabídka	III	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 - Vlivy zvyšující cenu - Blízkost statárního města Ostrava	III	0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
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 - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,360}$$

## 1. Ocenění staveb

### 1.1. Hlavní stavby

#### 1.1.1. Byt č. 1185/10 v domě čp. 1185 v kú Hlučín

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

11 613,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>	
Byt č. 1185/10:	62,25 * 1,00 =	62,25 m <sup>2</sup>
Balkon:	2,70 * 0,17 =	0,46 m <sup>2</sup>
Sklep:	2,00 * 0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>62,91 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
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 jině neuvedené - Bez vlivu na cenu - Blízkost statutárního města Ostrava	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,824}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,360**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,000**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 11\,613,- \text{ Kč/m}^2 * 0,824 = 9\,569,11 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 62,91 \text{ m}^2 * 9\,569,11 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,000 = 818\,710,09 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 818 710,09 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemek 1706/5 (podíl 119/2000)

## Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,360$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,000$

### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,000 = 1,360$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 027,-	1,360		1 396,72

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1706/5	293,00	1 396,72	409 238,96
Stavební pozemek - celkem			293,00		<b>409 238,96</b>
<b>Pozemek 1706/5 (podíl 119/2000) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>409 238,96 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	119 / 2 000
<b>Pozemek 1706/5 (podíl 119/2000) - zjištěná cena</b>				=	<b>24 349,72 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace výsledných cen**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Byt č. 1185/10 v domě čp. 1185 v kú Hlučín 818 710,10 Kč

**1. Ocenění staveb celkem 818 710,10 Kč**

#### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Pozemek 1706/5 (podíl 119/2000) 24 349,70 Kč

**2. Ocenění pozemků celkem 24 349,70 Kč**

---

**Celkem 843 059,80 Kč**

---

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 843 059,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 843 060,- Kč**

slovy: Osmsetčtyřicettřítisícšedesát Kč

### **Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/2 na bytové jednotce 1185/10 o velikosti 3+1 umístěné v domě čp. 1185 se spoluvlastnickým podílem ve výši 119/2000 na stavební parcele číslo 1706/5 v kú Hlučíně. Byt je v dobrém technickém stavu, negativem je, že je oceňován pouze spoluvlastnický podíl 1/2. byt je obydlen spoluvlastnicí paní Jaroslavou Šustkovou. Obvyklou cenu oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/2 předpokládám ve výši:

**500.000,-- Kč**

=====

V Krnově 28.10.2016