

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6467/58/2016

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku St.322/2 a St. 323 v katastrálním území Dvorce u Bruntálu, obec Dvorce, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o. IČ 25841114
Bezručova 2246/31a
79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny oceňované 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 24.08.2016 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 a 1 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 05.09.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Dvorce
Katastrální území: Dvorce u Bruntálu
Počet obyvatel: 1 389
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **665,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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 nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{127,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.08.2016 za přítomnosti Ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 86 a 154 pro kú Dvorce u Bruntálu
- Snímek pozemkové mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Jarmila Mullerová, Lipová 107, 793 68 Dvorce, vlastnictví: podílové, vlastnícký podíl: 1 / 2
Česká republika, , vlastnictví: podílové, vlastnícký podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na rodinném domu čp. 107 na nevlastněném pozemku St. 236 v kú Dvorce u Bruntálu (při místním šetření na místě samém bylo zjištěno, že dům čp. 107 již neexistuje), dále je předmětem ocenění spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku St. 322/2 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 155 a St.323 v kú Dvorce u Bruntálu (při místním šetření bylo zjištěno, že stavba rodinného domu čp. 155 již neexistuje). Pozemky jsou umístěny u hlavní komunikace. Na pozemcích se nevyskytují žádné stavby, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Rodinný dům čp. 155, který měl být umístěn na stavební parcele číslo 322/2 byl v minulosti odstraněn. Předmětem ocenění jsou tedy pouze vlastní pozemky.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky č. St. 322/2 a St. 323

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 spoluvl. 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

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

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 - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

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

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,968}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky č. St. 322/2 a St. 323

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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

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

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 1,030 = \mathbf{0,968}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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		127,-	0,968		122,94
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	322/2	636,00	122,94	78 189,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	323	87,00	122,94	10 695,78
Stavební pozemky - celkem			723,00		88 885,62
Pozemky č. St. 322/2 a St. 323 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	88 885,62 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky č. St. 322/2 a St. 323 - zjištěná cena				=	44 442,81 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky č. St. 322/2 a St. 323

44 442,80 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

44 442,80 Kč

Celkem

44 442,80 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

44 442,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

44 440,- Kč

slovy: Čtyřicetčtyřitisícčtyřistačtyřicet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemcích St. 322/2 a St.323 v kú Dvorce u Bruntálu. Obdobné pozemky jsou prodávány za ceny cca 200,-- Kč/m². Oceňovaný pozemek má 723 m² * 200,-- Kč 144.600,-- Kč. Podíl 1/2 činí cca 70.000,-- Kč.

70.000,-- Kč

=====

V Krnově 05.09.2016.

D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace

1

St. pozemek 236 (dům čp. 107 byl demolován)



St. pozemek 322/2 a 323 (dům čp. 155 byl demolován)



