

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6461/52/2016

o ceně nemovitosti - pozemku č. St. 45 jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 60 v katastrálním území Jelení u Bruntálu, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku:

Okresní soud v Bruntále

pověřená soudní komisařka Mgr. Ivana Valtová
Revoluční 945/9
792 01 Bruntál

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 27.07.2016 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 9 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 8.8.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Milotice nad Opavou
Katastrální území: Jelení u Bruntálu
Počet obyvatel: 392
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 - 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, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 122,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.07.2016 za přítomnosti pana Michala Radváka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z KN z LV č. 27 pro kú Milotice nad Opavou
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Anna Radváková, Jelení 60, 792 01 Milotice nad Opavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Helena Radváková, Hlavní náměstí 90/22, 794 01 Krnov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Vlastníci pozemku: Anna Radváková, Jelení 60, 792 01 Milotice nad Opavou, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Helena Radváková, Hlavní náměstí 90/22, 794 01 Krnov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům s částečným podsklepením krytý sedlovou střechou pod níž je podkroví a půdní prostor. Dům je umístěn v kú Jelení u Bruntálu na stavební parcele číslo 45 v Miloticích nad Opavou. Přístup a příjezd k domu je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie a veřejný vodovod. Odkanalizování je provedeno do jímky, odpad z kuchyně je sveden venkem po fasádě do trativodu. Dispozičně je dům řešen jako 5+1 (jeden pokoj je v podkroví).

Popis domu dle sdělení pana Michala Radváka

Dům nebyl znalci zpřístupněn, byl prohlédnut pouze z venku. Vnitřní dispozici a zařízení popsal syn zesnulé spoluvlastnice pan Michal Radvák při místním šetření dne 27.07.2016. Základy domu jsou kamenné, provedeny bez izolací proti zemní vlhkosti. Obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou provedeny dřevěné, zastřešení je dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou vápenné. Keramické obklady jsou v kuchyni a koupelně. Okna jsou dřevěné, dveře jsou dřevěné, podlahy jsou z PVC. Schodiště je provedeno cihelné.

Elektroinstalace je světelná a motorická, bleskosvod není instalován. Rozvod vody je proveden teplé a studené. K ohřevu teplé vody je instalován elektrický zásobníkový boiler. V koupelně je instalována vana a umývadlo. Záchod je splachovací.

Stav domu

Přesné stáří domu nebylo zjištěno, dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů lze předpokládat, že byl postaven kolem roku 1930. Dům je několik let neobýván, z tohoto důvodu předpokládám, že technický stav rozvodu vytápění, rozvodu vody a odkanalizování a el. boileru bude velmi špatný (je zde předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav)

Příslušenství domu

Příslušenství domu je tvořeno přípojkou elektro a vody, přípojkou odkanalizování do jímky, jímkou a částečným oplocením včetně plotových vrátek a vrat. Z boku domu je přistavěna dřevěná kůlna.

A. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 60

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 45

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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož	V	0,00

součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
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

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,020}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 60

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	85 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 524,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

sklep:	$(18,60*9,30+3,00*4,00)/3$	=	61,66 m ²
přízemí:	$18,60*9,30+3,00*4,00$	=	184,98 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
sklep:	61,66 m ²	2,25 m
přízemí:	184,98 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

sklep:	$((18,60*9,30+3,00*4,00)/3)*(2,25)$	=	138,74 m ³
přízemí:	$(18,60*9,30+3,00*4,00)*(2,70)$	=	499,45 m ³
zastřešení:	$18,60*9,30*3,60/2+3,00*4,00*3,80/2$	=	334,16 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	972,35 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	61,66 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	246,64 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 4,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Dřevěná kůlna	III	0,05

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 85 let:

$$s = 1 - 0,005 * 85 = \mathbf{0,575}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení} \quad \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,536}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 1\,524,- \text{ Kč/m}^3 * 0,536 = 816,86 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 972,35 \text{ m}^3 * 816,86 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,020 = 810\,159,30 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 810 159,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 45

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

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 - Bez vlivu	I	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$

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	122,-	1,020		124,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	45	2 130,00	124,44	265 057,20
Stavební pozemek - celkem			2 130,00		265 057,20

Stavební pozemek 45 - zjištěná cena = 265 057,20 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům čp. 60

810 159,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem

810 159,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 45

265 057,20 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

265 057,20 Kč

Celkem

1 075 216,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 075 216,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 075 220,- Kč

slovy: Jedenmilionsedmdesátpěttisícdvěstědvacet Kč

Posouzení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům umístěný v Miloticích v okrese Bruntál. Dům je dlouhodobě neobýván, technické vybavení je ve špatném stavu (dům nebyl zpřístupněn, byl prohlédnut pouze z venku, popis interiéru poskytl syn paní Anny Radvákové pan Michal Radvák). Ve funkčním celku je pozemek o velikosti 2130 m². V současné době jsou obdobné rodinné domy na území obce Milotice nad Opavou a dalších obcí v okrese Bruntál prodávány za ceny cca 1.000.000,-- Kč. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 tedy činí:

500.000,-- Kč

=====

V Krnově 08.08. 2016