

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6400/11/2016

o ceně nemovitosti - bytu číslo 376/2 v domě čp. 376 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a stavební parcele číslo 705 ve výši 1541/10000 v katastrálním území Lichnov u Bruntálu, obec Lichnov, okres Bruntál

Objednavatel znaleckého posudku:

Okresní soud Bruntál

JUDr. Renata Grochalová jako soudní komisař

Č.j. 22D 90/2014-363

Hlavní náměstí 1b

79401 Krnov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti ke dni úmrtí zůstavitele pana Emila Mlčocha 25.12. 2013

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.12.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

telefon: 724 747 437

e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 8 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 17.02.2016

A. NÁLEZ

1. Základní informace

Adresa předmětu ocenění: 793 31
 Kraj: Moravskoslezský
 Okres: Bruntál
 Obec: Lichnov
 Katastrální území: Lichnov u Bruntálu
 Počet obyvatel: 1 090
 Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,6673 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
 Základní cena podle § 28 odst. 1 k): 35,67 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.02.2016.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Kopie výpisu z LV č. 512 pro kú Lichnov u Bruntálu
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 690930/4853, Emil Mlčoch, Třemešná 75, 793 82, vlastnictví: výhradní
 Vlastník pozemku: 690930/4853, Emil Mlčoch, Třemešná 75, 793 82, vlastnictví: výhradní

5. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 376/2 v domě čp. 376 v katastrálním území Lichnov u Bruntálu

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 705 (podíl 1541/10000)

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 376/2 v domě čp. 376 v katastrálním území Lichnov u Bruntálu

Předmětem ocenění je byt č. 376/2 v domě čp. 376 v Lichnově. přístup je po asfaltové komunikaci a zpevněné prašné komunikaci. Dům je napojen na rozvod elektrické energie, veřejný vodovod a plynovod. Odkanalizování domu je provedeno do jímky.

Popis domu

Základy jsou betonové s izolacemi proti zemi vlhkosti. Obvodové konstrukce jsou montované z dílců na bázi betonu, stropy jsou taktéž z betonových panelů. Zastřešení je provedeno plochou střechou. Střešní krytina je provedena živičná svařovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinku. Fasáda je brizolitová. Vnitřní omítky jsou vápenné. Schodiště je betonové prefabrikované.

Popis bytu

Oceňovaný byt je 3+1 s příslušenstvím. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou hladké, některé s prosklením. Podlahy jsou z PVC a dřevěných vlýsek. Rozvod vody je proveden teplé a studené, k ohřevu je instalován elektrický boiler. V koupelně je vana a umývadlo, záchod je splachovací. Obojí je umístěno v umakartovém jádru. Vytápění je pomocí jednoho lokálního topidla na tuhá paliva. V kuchyni je plynový sporák. Sklep je kójí.

Stav domu a bytu

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven kolem roku 1965. na základě zjištěného technického stavu je nutná jeho celková rekonstrukce.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 50 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): 13 848,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Chodba:	(1,05*3,60+1,00*0,40) *	1,00 =	4,18 m ²
WC:	(1,10*0,90) *	1,00 =	0,99 m ²
Koupelna:	(1,40*1,50) *	1,00 =	2,10 m ²
Kuchyň:	(3,40*2,40+1,50*1,15) *	1,00 =	9,89 m ²
Pokoj:	(2,02*4,90) *	1,00 =	9,90 m ²
Pokoj:	(3,20*4,90) *	1,00 =	15,68 m ²
Pokoj:	(2,90*5,00+0,90*0,30) *	1,00 =	14,77 m ²
Sklep:	(2) *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			57,71 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 obyt. 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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva	I	-0,10
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 50 let: **0,800**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,243}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,243 * 1,010 * 0,900 = \mathbf{0,221}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 13\,848,- \text{ Kč/m}^2 * 0,221 = 3\,060,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 3\,060,41 \text{ Kč/m}^2 * 57,71 \text{ m}^2 = 176\,616,26 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{176\,616,26 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 705 (podíl 1541/10000)

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.9.5. Zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem:	-20 %
2.11. Možnost napojení na plynovod:	+10 %
	-17 %

Úprava cen:

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené, a dosahuje výši sjednaných cen srovnatelných pozemků. Srážky ani přírážky dle tabulky č. 1 proto nebyly použity.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) **0,4130**
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): **2,1310**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,67	1,00	2,1310	0,4130	-17,00	26,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	705	217,00	26,06	5 655,02
Stavební pozemek - celkem					5 655,02
Stavební pozemek 705 (podíl 1541/10000) - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu					= 5 655,02 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem					* 1 541 / 10 000
Stavební pozemek 705 (podíl 1541/10000) - zjištěná cena					= 871,44 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 376/2 v domě čp. 376 v katastrálním území Lichnov u Bruntálu 176 616,30 Kč

1. Ocenění staveb celkem 176 616,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Stavební pozemek 705 (podíl 1541/10000) 871,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 871,40 Kč

Celkem 177 487,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem 177 487,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 177 490,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátsedmtisícčtyřistadevadesát 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 nim

Ocenění je zpracováno ve stavu nemovitosti k datu úmrtí zůstavitele Emila Mlčocha 25.12. 2013. 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 bytu 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 bytů v Lichnově z vlastní databáze a další údaje jsou zjišťovány z inzerce realitních kanceláří, které působí na území okresu Bruntál - MBM reality holding a.s., STING, REMAX, 1. Opavská realitka s.r.o., RKK Krnov atd.

Posouzení silných stránek oceňované nemovitosti:

- Byt i dům jsou umístěny v klidné lokalitě obce Lichnoc

Posouzení slabých stránek oceňované nemovitosti:

- Do bytu není zaveden zemní plyn
- Vytápění bytu je pomocí lokálního topidla na tuhá paliva
- Byt je v dezolátním technickém stavu - je nutná celková rekonstrukce

Po zvážení všech známých skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu oceňovaného bytu č. 376/2 se spoluvlastnickým podílem ve výši 1541/10000 na společných částech domu a stavební parcele číslo 705 v kú Lichnov u Bruntálu, předpokládám tuto ve výši:

150.000, -- Kč

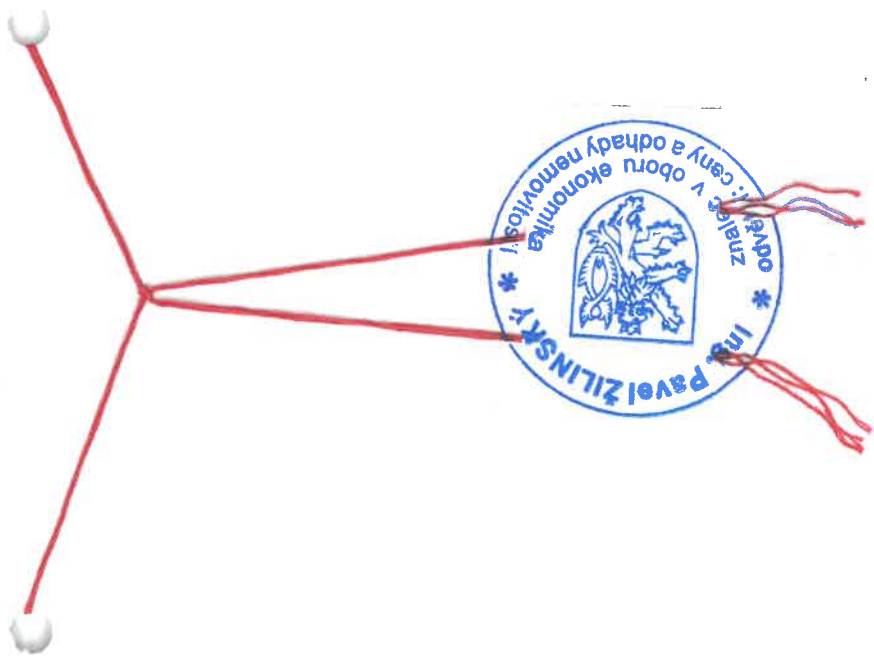
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.8.1989 č.j. Spr. 2927/89 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 6400/11/2016 znaleckého deníku.

Podpis znalce



Krnov 17.02. 2016



KRNOV 17.10. 2015

Okresní soud v Bruntále
Jednací číslo: 22D 90/2014-363
JUDr. Renata Grochalová
Hlavní náměstí 1b
Krnov
794 01

Věc:

F A K T U R A č. 11 - 2016

Vyučtování znalečného za vypracování znaleckého
posudku číslo 6400/11/2016 o ceně nemovitosti
- bytu číslo 376/2 v kú Lichnov u Bruntálu

V souladu s vyhláškou č. 77/1993 Sb. Vám za
vypracování posudku účtuji:

cesta na místo a zpět, prohlídka a zaměření nemovitosti 1,50 hodiny x 250,-- Kč	375,-- Kč
Studium podkladů, výpočty cen a vypracování posudku 5,0 hodin x 350,-- Kč	1 750,-- Kč
Celkem Vám účtuji	2 125,-- Kč

Platbu proveďte převodem na účet:
Česká spořitelna a.s.
jednatelství Krnov č.ú.: 1845964359/0800
variabilní symbol : 112016
nejsem plátce DPH

Ing. Pavel Žilinský
nar: 01.01.1962
Ježnická 1737/88
KRNOV 794 01
mob. 724 747 437