

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6706/40/2018

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na bytovém domu čp. 91 na stavebním pozemku číslo 84/2 v katastrálním území Třebom, obec Třebom, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku:

Notářka v Opavě JUDr. Hana Staničková jako
soudní komisař

č.j. 22D 582/2015-258

Ostrožná 6

746 01 Opava

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 21.06.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 2 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 23.06.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 192
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Třebom
Katastrální území: Třebom
Počet obyvatel: 225

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.06.2018 za přítomnosti Ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- kopie výpisu z KN z LV č. 192 pro kú Třebom
- kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Lubomír Pavlík, Třebom 91, 74728 Třebom, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/2 na zděném patrovém bytovém domu bez podsklepení, krytém sedlovým krovem, pod nímž je půdní prostor. Dům je umístěn na stavebním pozemku číslo 84/2 v kú Třebom. Přístup a příjezd je po zpevněné komunikaci. Dům je napojen na rozvod NN, napojení na vodovod nabyt zjištěn, odkanalizování je provedeno do jímky. V domě jsou čtyři bytové jednotky, dům má dva vchody, v každé polovině domu je jeden byt v přízemí a jeden v patře.

Popis domu

Základy domu jsou betonové, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou provedeny s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je provedena z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinku. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou taktéž vápenné. Schodiště je betonové, podlahy jsou betonové a z dlaždic. Okna jsou dřevěná, dveře jsou dřevěné. Veškeré vnitřní vybavení domu je zničeno, jsou pobourány vnitřní příčky. Dům je prakticky neobyvatelný. je poškozena střešní krytina, fasáda domu i vnitřní omítky.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Bytový dům čp. 91 v kú Třebom na pozemku číslo 84/2
2. Venkovní úpravy

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 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: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,629}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,970}$$

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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je	I	0,00

dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - bez vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,747}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,470}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,725}$$

1. Bytový dům čp. 91 v kú Třebom na pozemku číslo 84/2

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	J. domy vícebytové (typové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	16,50*9,50+5,00*7,50+5,00*7,50	=	231,75
patro	16,50*9,50+5,00*7,50+5,00*7,50	=	231,75

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	231,75 m ²	3,00 m	695,25
patro	231,75 m ²	3,00 m	695,25
Součet	463,50 m²		1 390,50

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 390,50 / 463,50	= 3,00 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	463,50 / 2	= 231,75 m ²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
přízemí	$(16,50 \cdot 9,50 + 5,00 \cdot 7,50 + 5,00 \cdot 7,50) \cdot (3,00)$	=	695,25 m ³
patro	$(16,50 \cdot 9,50 + 5,00 \cdot 7,50 + 5,00 \cdot 7,50) \cdot (3,00)$	=	695,25 m ³
zastřešení	$16,50 \cdot 9,50 \cdot 3,50 / 2 + (5,00 \cdot 7,50 + 5,00 \cdot 7,50) \cdot 2,50 / 2$	=	368,06 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
přízemí	NP	695,25 m ³
patro	NP	695,25 m ³
zastřešení	Z	368,06 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 758,56 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo	S	100
3. Stropy	rovné	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	pálené tašky	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenná fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	keramické	S	100
10. Schody	betonové	S	100
11. Dveře	dřevěné	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	dřevěné zdvojené	S	100
14. Povrchy podlah	betonové	P	100
15. Vytápění	lokální	P	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	není	C	100
18. Vnitřní vodovod	teplé a studené	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod	není	C	100
21. Ohřev teplé vody	el. boilers	S	100
22. Vybavení kuchyní	standartní sporáky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany a umývadla	S	100
24. Výtahy	nejsou	C	100
25. Ostatní	standartní	S	100
26. Instalační pref. jádra	není	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100	1,00	5,70
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Vytápění	P	4,80	100	0,46	2,21
16. Elektroinstalace	S	5,10	100	1,00	5,10
17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační pref. jádra	C	3,70	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					89,99
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8999

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	5,40	100,00	1,00	5,40	6,01	58	80	72,50	4,3572
2. Svislé konstrukce	S	18,20	100,00	1,00	18,20	20,23	58	80	72,50	14,6668
3. Stropy	S	8,40	100,00	1,00	8,40	9,33	58	80	72,50	6,7643
4. Krov, střecha	S	4,90	100,00	1,00	4,90	5,45	58	80	72,50	3,9513
5. Krytiny střech	S	2,30	100,00	1,00	2,30	2,56	58	60	96,67	2,4748
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,78	58	60	96,67	0,7540
7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,33	58	60	96,67	6,1192
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,22	58	60	96,67	3,1128
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,30	100,00	1,00	1,30	1,44	58	58	100,00	1,4400
10. Schody	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,22	58	80	72,50	2,3345
11. Dveře	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,67	58	58	100,00	3,6700
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	5,89	58	58	100,00	5,8900
14. Povrchy podlah	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,53	58	58	100,00	1,5300

15. Vytápění	P	4,80	100,00	0,46	2,21	2,46	58	58	100,00	2,4600
16. Elektroinstalace	S	5,10	100,00	1,00	5,10	5,67	58	58	100,00	5,6700
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,56	58	58	100,00	3,5600
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,44	58	58	100,00	3,4400
21. Ohřev teplé vody	S	2,20	100,00	1,00	2,20	2,44	58	58	100,00	2,4400
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	2,11	58	58	100,00	2,1100
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,33	58	58	100,00	4,3300
25. Ostatní	S	5,70	100,00	1,00	5,70	6,33	58	58	100,00	6,3300
Opotřebení:										87,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	1 950,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9485
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	1,0000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8999
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1670
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 709,45
Plná cena: 1 758,56 m ³ * 2 709,45 Kč/m ³	=	4 764 730,39 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 87,4 % /100)	*	0,126
Nákladová cena stavby CS_N	=	600 356,03 Kč
Koeficient pp	*	0,725
Cena stavby CS	=	435 258,12 Kč

Bytový dům čp. 91 v kú Třebom na pozemku číslo 84/2 - zjištěná cena = **435 258,12 Kč**

2. Venkovní úpravy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Bytový dům čp. 91 v kú Třebom na pozemku číslo 84/2	435 258,12 Kč
Celkem:	435 258,12 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:		435 258,12
3,00 % z ceny staveb	*	0,0300
Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	13 057,74 Kč

C. REKAPITULACE

1. Bytový dům čp. 91 v kú Třebom na pozemku číslo 84/2	435 258,10 Kč
2. Venkovní úpravy	13 057,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 448 315,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 448 320,-- Kč

slovy: Čtyřistačtyřicetosmtisíctřístadvacet Kč

Posouzení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1/2 na zděném patrovém bytovém domu čp. 91 na pozemku číslo 84/2 v kú Třebomt. Dům je v dezolátním technickém stavu, je prakticky neobyvatelný. Pozemek není ve vlastnictví. Umístění je mimo obytnou část obce u zemědělského areálu. Obvyklou cenu tedy předpokládám přibližně shodně s cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu.

Zjištěná cena	448.316,-- Kč
Spoluvlastnický podíl 1/2	224 158,-- Kč

Obvyklá cena 250 000,-- Kč

=====

V Krnově 23.06.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Foto domu	1
Kopie katastrální mapy	1



