

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6714/48/2018

o ceně nemovitosti - budovy čp. 28 na stavební parcele číslo 34 (pozemek jiného vlastníka) v katastrálním území Malé Heraltice, obec Velké Heraltice, okres Opava



Objednavatel znaleckého posudku: 1. Pohledávková s.r.o.
IČ 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., 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 23.07.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský
Ježnická 1737/88
794 01 Krnov

Počet stran: 9 včetně titulního listu a 1 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 24.07.2018

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 150
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Opava
Obec: Velké Heraltice
Katastrální území: Malé Heraltice
Počet obyvatel: 1 609

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.07.2018 za přítomnosti pana Ing. Jiřího Javorníka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 150 pro kú Velké Heraltice
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Patrik Zamazal, Moravice 47, 74784 Moravice, vlastnictví: výhradní

5. Obsah znaleckého posudku

1. Budova čp. 28 na pozemku číslo st. 34 v kú Malé Hoštice

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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5	III	1,00

tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality

8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,020}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Okrajové části obce	III	-0,01
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,010$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,990$

1. Budova čp. 28 na pozemku číslo st. 34 v kú Malé Hoštice

Předmětem ocenění je přízemní, částečně podsklepený objekt, krytý plochou střechou, umístěný na pozemkové parcele číslo 34 v kú Malé Hoštice. Přístup k budově je po zpevněném pozemku.

Objekt je napojen na rozvod elektrické energie, vodou je zásobován ze studny, odkanalizování je provedeno do jímky. V obci je rozvod plynovodu. Dispoziční řešení je následující:

PP (sklep) - schodiště, chodba, sklepní místnosti, kotelna

1NP (přízemí) - chodba, sociální zařízení, kancelář, dvě provozní místnosti

Stav objektu

Přesné stáří nebylo zjištěno, pravděpodobně byl postaven dle konstrukčního řešení kolem roku 1975. Zhruba před 10 lety byl opraven do dnešní podoby. Technický stav prvků dlouhodobé životnosti je dobrý, prvky krátkodobé životnosti, hlavně vybavení (zařizovací předměty, kompletace elektro atd.) jsou demontované nebo rozbité. Objekt je v současném stavu neúčelný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

L. budovy pro průmysl a skladování

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových tyčových

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1251

Nemovitá věc je součástí pozemku

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
sklep	14,40*12,55	=	180,72
přízemí	12,55*29,00	=	363,95

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
sklep	180,72 m ²	3,05 m	551,20
přízemí	363,95 m ²	3,30 m	1 201,03
Součet	544,67 m²		1 752,23

Průměrná výška všech podlaží v objektu:

PVP =

1 752,23 / 544,67

= 3,22 m

Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:

PZP =

544,67 / 2

= 272,33 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor		
spodní stavba	14,40*12,55*3,05	=	551,20 m ³
vrchní stavba	29,00*12,55*3,30	=	1 201,04 m ³
Zastřešení	29,00*12,55*0,40	=	145,58 m ³

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	551,20 m ³
vrchní stavba	NP	1 201,04 m ³
Zastřešení	Z	145,58 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 897,82 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	betonové montované s vyzdívkou	S	100
3. Stropy	betonové	S	100
4. Krov, střecha	plochá střecha	S	100
5. Krytiny střech	IPA	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	standartní	S	100
10. Schody	betonové do sklepa	S	100
11. Dveře	hladké	S	100
12. Vrata	nenjsou	S	100
13. Okna	plastové	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby a betony	S	100
15. Vytápění	ÚT - kotel na tuhá paliva	S	100
16. Elektroinstalace	220 a 380 V	S	100
17. Bleskosvod	je	S	100
18. Vnitřní vodovod	teplá a studená	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ležatá a svislá	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100
21. Ohřev teplé vody	el. boiler	S	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC muži a ženy	S	100
24. Výtahy	nejsou	S	100
25. Ostatní	není	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Svislé konstrukce	S	21,40	100	1,00	21,40
3. Stropy	S	11,30	100	1,00	11,30
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60

7. Úprava vnitřních povrchů	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,20	100	1,00	3,20
9. Vnitřní obklady keramické	S	0,80	100	1,00	0,80
10. Schody	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	S	0,30	100	1,00	0,30
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	2,90	100	1,00	2,90
15. Vytápění	S	3,80	100	1,00	3,80
16. Elektroinstalace	S	6,40	100	1,00	6,40
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	2,20	100	1,00	2,20
19. Vnitřní kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	2,90	100	1,00	2,90
24. Výtahy	S	1,00	100	1,00	1,00
25. Ostatní	S	5,20	100	1,00	5,20
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 786,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9930
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9442
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9522
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1640
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 844,20
Plná cena: 1 897,82 m ³ * 4 844,20 Kč/m ³	=	9 193 419,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 40 / 70 = 57,1 %

Koeficient opotřebení: (1 - 57,1 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,429
=	3 943 977,03 Kč
*	0,990
=	3 904 537,26 Kč

Budova čp. 28 na pozemku číslo st. 34 v kú Malé Hoštice - zjištěná cena = **3 904 537,26 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Budova čp. 28 na pozemku číslo st. 34 v kú Malé Hoštice

3 904 537,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

3 904 537,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

3 904 540,-- Kč

slovy: Třimilionydevětsetčtyřicetpětsetčtyřicet Kč

D/ Zjištění hodnoty porovnávací metodou a stanovení ceny obvyklé

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, popřípadě 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit

-Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím

-Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim

Ocenění je zpracováno k datu uvedení posudku a 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 nemovitostí je:

- Porovnání oceňované nemovitosti s uskutečněnými prodeji obdobných nemovitostí
- Ocenění dle platného cenového předpisu (pouze pomocný ukazatel)

K porovnání se používají údaje ze známých prodejů porovnatelných nemovitosti, popřípadě z realitní inzerce. V současné době není znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodeji obdobných nemovitostí (neužitelných) umístěných na nevlastněných pozemcích v regionu. Použití porovnávací metody tedy není možné.

Silné stránky nemovitosti

- umístění u hlavní komunikace

Slabé stránky nemovitosti

- umístění objektu na nevlastněných pozemcích
- špatný technický stav nemovitosti

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a silným a slabým stránkám, zejména skutečnosti, že objekt je umístěn na nevlastněném pozemku a je ve velmi špatném technickém stavu, předpokládám obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve zhruba 1/3 ceny zjištěné dle platného cenového předpisu:

Stanovená cena obvyklá**1 300 000,-- Kč**

=====

V Krnově 24.07.2018

D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Kopie katastrální mapy

1

