

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6645/25A/2019

o ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 5/8 na pozemku číslo 194 jehož součástí je rodinný dům čp. 257 a pozemků číslo 3891/1 a 3892/1 v katastrálním území Jindřichov ve Slezsku, obec Jindřichov, okres Bruntál



**Objednavatel znaleckého posudku:** Okresní soud v Bruntále

Mgr. Romana Tatarčíková  
notářka se sídlem v Krnově  
Hlavní náměstí 36/1b  
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 06.04.2019 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 13 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 06.04.2019

# **A. NÁLEZ**

## **1. Základní informace**

LV: 349  
Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Bruntál  
Obec: Jindřichov  
Katastrální území: Jindřichov ve Slezsku  
Počet obyvatel: 1 267  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **523,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
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: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulanti zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 123,00 \text{ Kč/m}^2$

## **2. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.04.2019.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Kopie výpisu z KN z LV č. 349 pro kú Jindřichov ve Slezsku
- Kopie katastrální mapy

## **4. Vlastnické a evidenční údaje**

Luboš Baier, Jindřichov 257, 79383 Jindřichov, podíl: 5 / 8

## **5. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 5/8 na rodinném domu čp. 257 v kú Jindřichov, umístěného na pozemkové parcele číslo st. 194 v kú Jindřichov ve Slezsku. Přístup a příjezd k domu je po asfaltové komunikaci. V místě je možnost napojení domu na rozvod elektrické energie. Při místním šetření nebylo zjištěno zda je dům napojen na vodovod nebo na studnu. odkanalizování je do jímky. V současné době je dům neužíván.

Popis domu

-----  
Základy domu jsou kamenné, obvodové konstrukce domu jsou zděné z cihel, stropy jsou provedeny dřevěné trémové. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem. Střešní krytina je provedena z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinku. Fasáda i vnitřní omítky jsou vápenné. Schodiště do podkroví je dřevěné. Okna jsou dřevěné, dveře jsou dřevěné. Podlahy dřevěné a z keramických dlažeb. Vnitřní vybavení je podstandartní, dlouhodobě neužívané, nefunkční.

## Stav domu

Dle konstrukčního řešení a použitých stavebních materiálů lze předpokládat, že dům byl postaven kolem roku 1925. Do dnešní podoby byl zřejmě upraven koncem osmdesátých let minulého století. Dům je již mnoho let neobýván. Veškeré vnitřní vybavení je zničené a nefunkční. Dochází k zatékání přes střešní krytinu, která je ve velmi špatném stavu. Jsou poškozené nosné konstrukce krovu i stropů. Nezákladě zjištěného technického stavu lze předpokládat, že se jedná o dům ve špatném technickém stavu a je předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav, případně bude muset být demolován. K domu je přistavěná přízemní zděná kůlna, krytá pultovou střechou. Kůlna je v dezolátním technickém stavu, střecha je propadlá.

Pozemky ve funkčním celku s domem nejsou oploceny a nevyskytují se na nich žádné venkovní úpravy. Jsou zarostlé a neudržované.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům čp. 257 součást pozemku číslo st. 194 v kú Jindřichov ve Slezsku
2. Pozemek st. 194 a pozemky 3891/1 a 3892/1 v kú Jindřichov ve Slezsku

## **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. 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 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: Negativní - Oceňován je pouze spoluvlastnický podíl	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,616}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,855}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
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: Vlivy snižující cenu - Dezolátní technický stav, narušení nosných konstrukcí střechy a stropů.	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,606}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,373}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,518}$$

## 1. Rodinný dům čp. 257 součást pozemku číslo st. 194 v kú Jindřichov ve Slezsku

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Polooha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	93 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 674,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	7,90*12,00	=	94,80 m <sup>2</sup>
----------	------------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	94,80 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

vrchní stavba:	7,90*12,00*3,30	=	312,84 m <sup>3</sup>
zastřešení:	7,90*12,00*4,00/2	=	189,60 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>502,44 m<sup>3</sup></u>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	94,80 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	94,80 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,00	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 93 let:

$$s = 1 - 0,005 * 93 = \mathbf{0,535}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,168}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,855}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,606}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 1\,674,- \text{ Kč/m}^3 * 0,168 = 281,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 502,44 \text{ m}^3 * 281,23 \text{ Kč/m}^3 * 0,855 * 0,606 = 73\,212,39 \text{ Kč}$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>73 212,39 Kč</b>
<b>Rodinný dům čp. 257 součást pzemku číslo st. 194 v kú Jindřichov ve Slezsku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>73 212,39 Kč</b>
<b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>	*	<b>5 / 8</b>

**Rodinný dům čp. 257 součást pzemku číslo st. 194 v kú Jindřichov= 45 757,74 Kč**  
**ve Slezsku - zjištěná cena**

### 2. Pozemek st. 194 a pozemky 3891/1 a 3892/1 v kú Jindřichov ve Slezsku

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,855}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,606}$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,855 * 1,000 * 0,606 = \mathbf{0,518}$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	123,-	0,518		63,71	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	194	285	63,71	18 157,35
§ 4 odst. 1	zahrada	3891/1	601	63,71	38 289,71
§ 4 odst. 1	zahrada	3892/1	109	63,71	6 944,39
Stavební pozemky - celkem				995	<b>63 391,45</b>
<b>Pozemek st. 194 a pozemky 3891/1 a 3892/1 v kú Jindřichov ve Slezsku - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>63 391,45 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	5 / 8
<b>Pozemek st. 194 a pozemky 3891/1 a 3892/1 v kú Jindřichov ve Slezsku - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>39 619,66 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

1. Rodinný dům čp. 257 součást pozemku číslo st. 194 v kú Jindřichov ve Slezsku	45 757,70 Kč
2. Pozemek st. 194 a pozemky 3891/1 a 3892/1 v kú Jindřichov ve Slezsku	39 619,70 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **85 377,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **85 380,-- Kč**

slovy: Osmdesátpěttisíctřistaosmdesát 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 úmrtí spoluvlastníka nemovitosti 17.03. 2017 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 známé z uskutečněných prodejů, popřípadě z realitní inzerce. V současné době je znalci k dispozici dostatek údajů o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí v regionu, čerpáno z vlastní databáze a z realitní inzerce.



### Silné stránky nemovitosti

- umístění v klidné lokalitě obce
- možnost parkování osobního automobilu na pozemku
- velký pozemek ve funkčním celku

### Slabé stránky nemovitosti

- dezolátní technický stav domů
- morálně zastaralé dispoziční řešení
- oceňován je pouze podíl 5/8

Po zvážení všech skutečností, které ovlivňují obvyklou cenu s přihlédnutím k ceně zjištěné dle cenového předpisu a známým uskutečněným prodejům obdobných nemovitostí na území obcí v okrese Bruntál předpokládám obvyklou cenu výše uvedeného rodinného domu se zděnou kůlnou a pozemky a příslušenstvím ve výši:

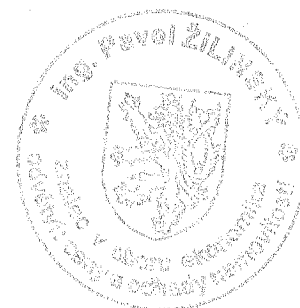
**Stanovená obvyklá cena  
spoluvlastnického podílu 5/8**

**85 000,-- Kč**

### ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1969 č.j. Spr. 2927/89 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.čís. 6645/25A/2019 znaleckého deníku.

Podpis znalce



V Krnově 06.04.2019

### D. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace

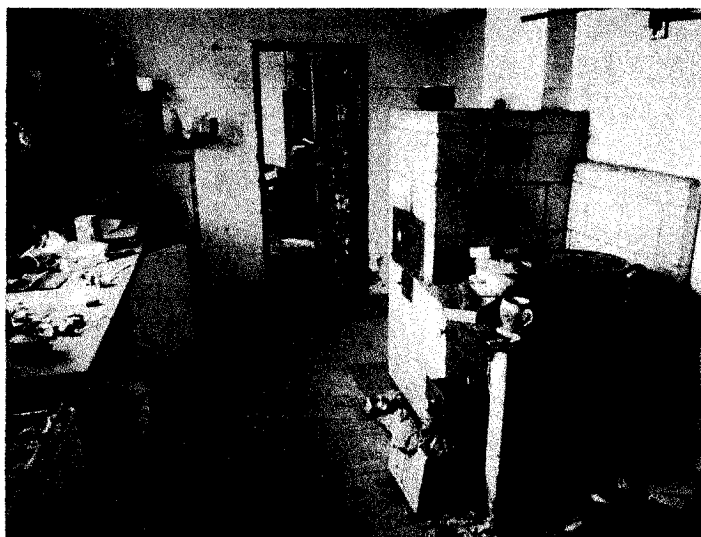
3

Kopie katastrální mapy

1

**Pohledy na dům**





Kuchyň



Pokoj



Propadající se strop



Pokoj



koupelna s WC



Půda s poškozenou krytinou střechy



Poškozeny konstrukce stropu

