

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6724/18/2020

o ceně nemovitosti - pozemku číslo st. 127/1 jehož součástí je rodinný dům čp. 1 v katastrálním území Bohušov, obec Bohušov, okres Bruntál



Objednavatel znaleckého posudku: Notář se sídlem v Krnově

Mgr. Romana Tatarčíková

č.j. 22D 1099/2017-231

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 29.02.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Pavel Žilinský

Ježnická 1737/88

794 01 Krnov

telefon: 724 747 437

e-mail: pzilinsky@quick.cz

Počet stran: 17 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Krnově 06.03. 2020

A. NÁLEZ

1. Základní informace

LV: 37
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Bohušov
Katastrální území: Bohušov
Počet obyvatel: 371

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **501,00 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: 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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{68,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne .

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z KN z LV č. 37 pro kú Bohušov
- Kopie katastrální mapy

4. Vlastnické a evidenční údaje

Ludmila Sztwiertminová, í 1, 79399 Bohušov, podíl 1 / 1

5. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je zděný přízemní rodinný dům s částečným podsklepením, krytý sedlovou střechou pod níž je půdní prostor. Dům je umístěn v okrajové části obce Bohušov v okrese Bruntál. přístup a příjezd je po asfaltové komunikaci. Dům je napojen na rozvod NN, vodou je zásobován ze studny, umístěné ve sklepě domu. Odkanalizování je provedeno do jímky. Dispozičně je dům řešen jako obytná část a hospodářská část.

Popis obytné části domu

Dispoziční řešení obytné části domu:

PP (sklep) - schodiště, sklepní místnost

1NP (přízemí) - chodba, kuchyň, WC, koupelna, pět pokojů

Základy domu jsou provedeny kamenné, obvodové konstrukce jsou zděné, stropy jsou provedeny klenbové a s rovným podhledem. Zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem,

střešní krytina na polovině střechy je z eternitových šablon, na druhé polovině jsou tvarovky CAPPACO. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinku. Fasáda je vápenná, vnitřní omítky jsou vápenné. Keramické obklady jsou provedeny v kuchyni, koupelně a WC. Okna jsou plastová, dveře jsou hladké do ocelových zárubní. Podlahy jsou provedeny betonové. Schodiště do půdního prostoru je dřevěné, do sklepa je cihelné. Elektroinstalace je provedena světelná a motorická, rozvody vody jsou teplé a studené. K ohřevu teple vody je instalován el. zásobníkový boiler. V kuchyni není žádné vybavení, v koupelně je vana a umývadlo. Záchod je splachovací.

Popis hospodářské části domu

Hospodářská část domu je s obytnou částí domu stavebně i dispozičně propojena. Z původních chlévů je dnes kotelna a garáž. Základy jsou kamenné, obvodové konstrukce zděné, stropy jsou klenuté do ocelových nosníků, zastřešení je pomocí dřevěného sedlového krovu. Střešní krytina je z eternitových šablon, klempířské konstrukce jsou z pozinku. Venkovní povrchy jsou provedeny ze spárovaných cihel. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy betonové. Okna jsou jednoduché, vrata dřevěná, dveře dřevěné. Elektroinstalace je světelná.

Stav domu

Dle zjištěných skutečností byl dům postaven v roce 1920. Do dnešního stavu byl postupně opraven v devadesátých letech, okna byla vyměněna kolem roku 2003 a část střešní krytina byla vyměněna před 12 lety. Dům je několik let neobýván, je poškozeno veškeré vnitřní vybavení. Kolem podlah jsou poškozeny vnitřní omítky vlhkostí, ve špatném stavu je střecha, kdy chybí oplechování hřebene, dochází k zatékání dešťové vody a jsou poškozeny některé střešní trámy a desky podbití.

6. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům čp. 1 součást pozemku číslo st. 127/1 v kú Bohušov - obytná část
2. Rodinný dům čp. 1 na pozemku číslo 3446 v kú Bohušov - Hospodářská část domu
3. Pozemky St. 127/1 v kú Bohušov

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka,	V	0,00

nebo jednotka se spoluhl. 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: Negativní - Vstup do domu je z nevlastněného pozemku	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Část hospodářské části domu není zakreslena v katastrální mapě a je umístěna na nevlastněném pozemku číslo 3446/1 v kú Bohušov	I	-0,30
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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,369}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,570}$$

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 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, 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 - Pozemek je umístěn v obci s malou prodejností nemovitostí.	I	-0,30

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,576}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,213}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,328}$$

1. Rodinný dům čp. 1 součást pozemku číslo st. 127/1 v kú Bohušov - obytná část

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
sklep	4,10*6,00 =	24,60	2,10 m
	10,50*23,50 =	246,75	3,30 m
		271,35 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	spodní stavba	(4,10*6,00)*(2,10) =	51,66
NP	vrchní stavba	(10,50*23,50)*(3,30) =	814,28
Z	zastřešení	(10,50*23,50)*(1,30+3,50/2) =	752,59
Obestavěný prostor - celkem:			1 618,53 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	kamenné	S	100
2. Zdivo	cihla	S	100
3. Stropy	klenuté a dřevěné	P	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternit a Capacco	S	100

6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenné	S	100
9. Vnější obklady	nejsou	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické standartní	S	100
11. Schody	dřevěné, cihelné	P	100
12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	plastové	S	100
14. Podlahy obytných místností	betonové	P	100
15. Podlahy ostatních místností	beton, dlažby	S	100
16. Vytápění	nefunkční	C	100
17. Elektroinstalace	nefunkční	C	100
18. Bleskosvod	není	C	100
19. Rozvod vody	nefunkční	C	100
20. Zdroj teplé vody	není	C	100
21. Instalace plynu	není	C	100
22. Kanalizace	ležatá a svislá	S	100
23. Vybavení kuchyně	není	C	100
24. Vnitřní vybavení	zničené	C	100
25. Záchod	nefunkční	C	100
26. Ostatní	není	C	100

Výpočet koeficientu K_a

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	P	7,90	100	0,46	3,63
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00

26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,6950

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	8,20	100,00	1,00	8,20	10,87	100	100	100,00	10,8700
2. Zdivo	21,20	100,00	1,00	21,20	28,08	100	100	100,00	28,0800
3. Stropy	7,90	100,00	1,00	7,90	10,46	100	100	100,00	10,4600
4. Střecha	7,30	100,00	1,00	7,30	9,67	100	110	90,91	8,7910
5. Krytina	3,40	100,00	1,00	3,40	4,50	100	110	90,91	4,0909
6. Klempířské konstrukce	0,90	100,00	1,00	0,90	1,19	100	110	90,91	1,0818
7. Vnitřní omítky	5,80	100,00	1,00	5,80	7,68	100	110	90,91	6,9819
8. Fasádní omítky	2,80	100,00	1,00	2,80	3,71	100	110	90,91	3,3728
10. Vnitřní obklady	2,30	100,00	1,00	2,30	3,05	100	100	100,00	3,0500
11. Schody	1,00	100,00	1,00	1,00	1,32	100	110	90,91	1,2000
12. Dveře	3,20	100,00	1,00	3,20	4,24	100	100	100,00	4,2400
13. Okna	5,20	100,00	1,00	5,20	6,89	100	110	90,91	6,2637
14. Podlahy obytných místností	2,20	100,00	1,00	2,20	2,91	100	100	100,00	2,9100
15. Podlahy ostatních místností	1,00	100,00	1,00	1,00	1,32	100	100	100,00	1,3200
22. Kanalizace	3,10	100,00	1,00	3,10	4,11	100	100	100,00	4,1100
Opotřebení:									96,8 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6950
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 869,88
Plná cena: 1 618,53 m ³ * 2 869,88 Kč/m ³	=	4 644 986,88 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 96,8 % /100)	*	0,032
Nákladová cena stavby CS_N	=	148 639,58 Kč
Koeficient pp	*	0,328
Cena stavby CS	=	48 753,78 Kč

Rodinný dům čp. 1 součást pozemku číslo st. 127/1 v kú Bohušov - obytná část - zjištěná cena = 48 753,78 Kč

2. Rodinný dům čp. 1 na pozemku číslo 3446 v kú Bohušov - Hospodářská část domu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1271
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha		[m ²]
přízemí	10,50*14,70	=	154,35

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
přízemí	154,35 m ²	3,30 m	509,35
Součet	154,35 m²		509,35

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $509,35 / 154,35 = 3,30$ m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $154,35 / 1 = 154,35$ m²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	10,50*14,70*3,30	=	509,36 m ³
zastřešení	10,50*14,70*(1,30+3,50/2)	=	470,77 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	509,36 m ³
zastřešení	Z	470,77 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>980,13 m³</u>

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	kamenné	S	100
2. Svislé konstrukce	zdivo	S	100
3. Stropy	klenuté	S	100
4. Krov, střecha	sedlová	S	100
5. Krytiny střech	eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	spárované zdivo	P	100
9. Vnitřní obklady keramické		X	100
10. Schody	nejsou	C	100
11. Dveře	dřevěné svlakové	P	100
12. Vrata	dřevěné svlakové	P	100
13. Okna	jednoduché	S	100
14. Povrchy podlah	cem. potěr	C	100
15. Vytápění		X	100
16. Elektroinstalace	220 V	P	100
17. Bleskosvod	není	C	100
18. Vnitřní vodovod	není	S	100
19. Vnitřní kanalizace	není	S	100
20. Vnitřní plynovod		X	100

21. Ohřev teplé vody	není	C	100
22. Vybavení kuchyní		X	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	není	C	100
24. Výtahy		X	100
25. Ostatní	není	C	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	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	100	1,00	25,60
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	4,40	100	1,00	4,40
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,10	100	0,46	1,43
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	P	2,40	100	0,46	1,10
12. Vrata	P	1,80	100	0,46	0,83
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	C	3,20	100	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	P	7,00	100	0,46	3,22
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	2,40	100	1,00	2,40
19. Vnitřní kanalizace	S	2,30	100	1,00	2,30
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					78,48
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7848

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9628
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9364
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7848
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2430
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 212,92
Plná cena: 980,13 m ³ * 3 212,92 Kč/m ³	=	3 149 079,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 100 / 120 = 83,3 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 83,3 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,167
=	525 896,24 Kč
*	0,328
=	172 493,97 Kč

**Rodinný dům čp. 1 na pozemku číslo 3446 v kú Bohušov -
Hospodářská část domu - zjištěná cena**

= **172 493,97 Kč**

3. Pozemky St. 127/1 v kú Bohušov

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,570**

Index polohy pozemku **I_P = 0,576**

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. 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,570 * 1,000 * 0,576 = 0,328

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	68,-	0,328		22,30
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .				30,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	127/1	314	30,00	9 420,-
Stavební pozemek - celkem			314		9 420,-
Pozemky St. 127/1 v kú Bohušov - zjištěná cena celkem				=	9 420,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům čp. 1 součást pozemku číslo st. 127/1 v kú Bohušov - obytná část	48 753,80 Kč
2. Rodinný dům čp. 1 na pozemku číslo 3446 v kú Bohušov - Hospodářská část domu	172 494,- Kč
3. Pozemky St. 127/1 v kú Bohušov	9 420,- Kč

Výsledná cena - celkem: **230 667,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **230 670,- Kč**

slovy: Dvěstětřicettisícšestsetšedmdesát 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 prodeji 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 místního šetření 0.3.2020 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

- nezjištěny

Slabé stránky nemovitosti

- špatný technický stav domu (nefunkční vnitřní zařízení, poškození krovu, vlhkost)
- morálně zastaralé dispoziční řešení
- část nemovitosti nezapsaná v KN, postavena na nevlastněném pozemku

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 s hospodářskou částí a příslušenstvím ve výši:

Stanovená obvyklá cena

200 000,-- Kč

=====

V Krnově 06.03.2020

D. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	1
Kopie výpisu z KN z LV č. 37 pro kú Bohušov	1
Kopie katastrální mapy + letecký pohled	2



Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st. 127/1](#)
Obec: [Bohušov \[597201\]](#)
Katastrální území: [Bohušov \[606618\]](#)
Číslo LV: [37](#)
Výměra [m²]: 314
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: KMD
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným: [Bohušov \[6611\]](#); č. p. 1; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku: [p. č. st. 127/1](#)
Stavební objekt: [č. p. 1](#)
Adresní místa: [č. p. 1](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Sztwiertniová Ludmila, č. p. 1, 79399 Bohušov	

Nesoulady

Popis	Řízení
Nesoulad se skutečným stavem - nezapsaná stavba	ZDR-184/2018

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sztwiertniová Ludmila

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Krnov](#)



