

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

o ceně nemovitosti č.p. 34 postavené na pozemku p.č. st.128 se zahradou p.č.138/1 a p.č. 138/2, všechny k.ú. Osvětimany, obec Osvětimany, včetně těchto pozemků, zpracovaný pro potřebu objednatele.

Objednatel : PROKONZULTA, Ing.Eva Jeřábková, Křenová 26, BRNO.

Vypracoval : Ing.Karel Loučka, Kollárova 845, 767 01 Kroměříž.

Obsah : Znalecký posudek obsahuje 8 listů a 2 listy příloh, je vypracován ve 2 vyhotoveních pro potřebu objednatele.

V Kroměříži 15.11.2013

V Š E O B E C N Á Č Á S T

Na základě požadavku paní Ing. Evy Jeřábkové provádí se ocenění nemovitosti č.p.34 na pozemku p.č. st.128 se zahradou p.č. 138/1 a p.č.138/2, všechny k.ú. Osvětimany, obec Osvětimany, okres Uherské Hradiště.

Ú V O D N Í Č Á S T

Znalecký posudek je zpracován pro :

- I. rodinný dům
- II. studna
- III. pozemky

Jedná se o nemovitost situovanou v centrální části obce Osvětimany. Dům je volně stojící, obsahuje jednu bytovou jednotku. Ve dvorní části na dům navazuje kůlna.

Dům byl postaven v roce 1938, v roce 1997 a 2006 byly v době provedeny stavební úpravy, zřízeno nové sociální zařízení, etážové topení, rozvod vody včetně ohřevu. V posledním roce byl dům obýván nájemníky, kteří dům neudržovali a částečně znehodnotili. V tomto smyslu můžeme dům považovat se zanedbanou údržbou a je třeba počítat s většími úpravami, nejvíce na střešní konstrukci, oplechování krytině, fasádě a výplních otvorů.

Pozemek náležící k nemovitosti je veden jako zastavěná plocha, která je zastavěna vlastním domem a na něj navazující kůlnou. Tato je zděné konstrukce o zastavěné ploše do 25 m².

Celková plocha pozemků ve funkčním celku činí 266 m².

Dům je napojen na rozvody elektro 380 V, kanalizaci, voda je čerpána z vlastní studny. V místě je možnost připojení na plynovod.

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 15.11.2013.

Podklady pro zpracování posudku :

- 1. vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č.460/2008 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb.
- 2. výpis z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Zlínský kraj
- 3. prohlídka a zaměření nemovitosti ocelovým pásmem dne 15.11.2013
- 4. ústní informace - pan Kocián

N Á L E Z

I. R o d i n n ý d ů m

Dům je přízemní částečně podsklepený se sedlovoustřechou, která je pokryta taškovou krytinou. Oplechování provedeno z pozinkovaného plechu. Konstrukce domu je zděná ze smíšeného zdiva, izolace je provedena. Tl. zdiva 45 cm. Okna jsou dřevěná dvojí a jedno plastové s izolačním dvojsklem. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové,

vnější vápenocementové. Vnitřní obklady jsou ve standardním provedení a rozsahu. Podlahy jsou betonové, částečně pokryté PVC, koupelna má keramickou dlažbu. Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Nejsou schody na půdu. V suterénu je domácí vodárna, sklep je bez izolace. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, záchod je splachovací, ohřev vody el. bojlerem. Vytápění je etážové s krbovými kamny. Kuchyně je vybavena el. vařičem. Základní příslušenství domu lze považovat za úplné standardní.

Dispozičně je dům přístupný do vstupní verandy, ze které je přístupný pokoj, dále do dvora kuchyně, chodba, pokoj, koupelna a WC. Výměry - zastavěná plocha

$$\text{suterén} - 2,82 \times 1,40 + 3,14 \times 4,21 = 17,17 \text{ m}^2$$

$$\text{přízemí} - \frac{5,51 + 5,94}{2} \times 12,40 + 1,70 \times 8,38 = 85,24 \text{ m}^2$$

obestavěný prostor

$$\begin{aligned} & /2,82 \times 1,40 + 3,14 \times 4,21/ \times 2,05 + \frac{5,51 + 5,94}{2} \times \\ & 12,10 \times 3,02 + \frac{5,51 + 5,94}{2} \times 12,40 \times \frac{3,10}{2} + \\ & 1,70 \times 8,38 \times \frac{2,80 + 3,50}{2} = 405,35 \text{ m}^3 \\ & \text{=====} \end{aligned}$$

V místě je v poslední době poptávka po obdobných nemovitostech mírně nižší než nabídka. Dům je postaven na vlastním pozemku, nejsou známy žádné právní vztahy, které by ovlivnily cenu nemovitosti.

Vlastní obec je bez zvláštního společenského významu. Dům je situován v centrální části obce jako samostatně stojící. V okolí převládají domy pro bydlení. V místě je obchod se základními potravinami a sortimentem, je zde restaurace. V místě je MŠ, ZŠ a hřiště. Je zde rovněž zdravotnické zařízení s omezenou dostupností. Veřejná doprava má omezené spojení. V okolí domu bydlí nekonfliktní obyvatelstvo s průměrnou mírou nezaměstnanosti. V okolí nedošlo v poslední době k žádným změnám, které by ovlivnily cenu nemovitosti.

Venkovní úpravy jsou provedeny v zanedbatelném rozsahu, převážná část pozemku je zastavěna. Vedlejší stavbou je zděná kolna navazující ve dvorní části na obytnou část. Tato má zastavěnou plochu do 25 m².

Stavebně technický stav domu bude vyžadovat větší stavební úpravy hlavně v oblasti střecha a fasády.

Základní údaje

poloha	:	ostatní obce Osvětimany 832 obyvatel
účel využití	:	rodinný dům jedna bytová jednotka
popis konstr.	:	přízemní část.podsklepený dům se sedlovou střechou zděná konstrukce smíšené zdivo o tl. 45 cm
tech. stav	:	předpoklad větších stav.úprav

Kvantifikace jednotlivých složek ceny

IPC indexovaná průměrná cena dle příl.č. 20a/1 vyhl.č. 3/2008 Sb.,
ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č.
364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb.:
IPC pro rodinné domy v Osvětimanech ... 2.797 Kč/m³ o.p.

I_T index trhu dle příl.č. 18a/1

1. situace na trhu	II menší poptávka	- 0,05
2. vlastnictví nemovitosti	II na vlastním pozemku	0,00
3. vliv právních vztahů	II bez vlivu na cenu	0,00

$$T_i = - 0,05 + 0,00 + 0,00 = - 0,05$$

$$T_T = 1 + \text{celkem } T_i \\ = 1 - 0,05 = \dots\dots\dots 0,950$$

I_P index polohový dle příl.č. 18a/4

1. význam obce	I bez většího spol.významu	0,00
2. poloha v obci	III centrální část obce	+ 0,01
3. okolní zástavba	II objekty pro bydlení	0,00
4. obchody a služby	II základní sortiment	0,00
5. školy a sport	II ZŠ, MŠ, hřiště	+ 0,03
6. zdravotnické zařízení	II omezená dostupnost	0,00
7. veřejná doprava	II omezené spojení	0,00
8. obyvatelstvo	II nekonfliktní	0,00
9. nezaměstnanost	II průměrná	0,00
10. změny v okolí	III bez dopadu na cenu	0,00
11. vlivy neuvedené	II bez vlivu na cenu	0,00

$$P_i = 0,00 + 0,01 + 0,00 + 0,00 + \\ 0,03 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + \\ 0,00 + 0,00 + 0,00 = + 0,04$$

$$I_P = 1 + \text{celkem } P_i \\ = 1 + 0,04 = \dots\dots\dots 1,040$$

I_V index vybavení dle příl.č. 20a/2

0 typ stavby	I přízemní nepod.šík. stř. "A"	
1. druh stavby	III samostatný dům	0,00
2. obvodové zdivo	I smíšené zdivo	- 0,08
3. tl. zdiva	II 45 cm	0,00
4. podlažnost	II 1 až 2	+ 0,01
5. napojení na inž.sítě	III elektro, kanal., studna	0,00
6. vytápění	III etážové	0,00
7. základní příslušenství	III úplné standardní	0,00
8. ostatní vybavení	I bez	0,00

9. venkovní úpravy	I	zanedbatelný rozsah	- 0,05
10. vedlejší stavby	III	zařené do 25 m ² zast.pl.	+ 0,05
11. pozemky ve funkčním celku I		do 300 m ² /266 m ² /	- 0,01
12. kritérium neuvedené	III	bez dopadu na cenu	0,00
13. stav.tech. stav	IV	větší stav. úpravy	0,65

$$\begin{aligned}
 V_{1-12} &= - 0,08 + 0,00 + 0,01 + 0,00 + \\
 &\quad 0,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + \\
 &\quad -0,05 + 0,05 - 0,01 + 0,00 = \\
 &= - 0,08
 \end{aligned}$$

Kategorizace

kategorie "D" stavby stáří 50 až 80 let ... 0,7

$$\begin{aligned}
 I_V &= /1 + V_{1-12}/ \times V_{13} \times kat. \\
 &= /1 - 0,08/ \times 0,65 \times 0,7 = 0,419
 \end{aligned}$$

Ocenění

dle § 26a vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb.:

$$\begin{aligned}
 CU &= IPC \times I_T \times I_P \times I_V \\
 &= 2.797 \times 405,35 \times 0,950 \times 1,040 \times 0,419 = ... 469.346,53 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

zaokrouhleno

469.347,00 Kč
=====

II. S t u d n a

Jedná se o ručně kopanou studnu o hl. 5 m. Tato je vybavena ručním čerpadlem. Stáří 75 let, životnost 100 let.

Ocenění

dle § 9 vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb.:

hloubky	5 m
studny 0 - 5 m	1.950 Kč/m
ruč.čerpadlo do 5 m	1.210 Kč/ks
K ₅ pro ostat. obce	0,850
K _i dle CZCC 2222	2,313
K _p dle hl. stavby	1,129
/1.950 x 5 + 1.210 x 1/ x 0,850 x 2,313 x 1,129 = 24.327,59 Kč	

opotřebení

$$75 \times \frac{100}{100} = 75,00 \%$$

$$24.327,59 \times 0,7500 = -18.245,69 \text{ Kč}$$

cena studny je tedy k datu ocenění 6.081,90 Kč
zaokrouhleno 6.082.00 Kč

III. P o z e m k y

Jedná se o pozemky vypsane z výpisu z katastru nemovitostí, Katastrální úřad pro Zlínský kraj, vedené pod p.č. st.128 jako zastav. plocha o výměře 108 m², p.č. 138/1 jako zahrada o výměře 90 m², p.č. 138/2 jako zahrada o výměře 68 m², všechny k.ú. Osvětimany, obec Osvětimany, okres Uherské Hradiště.

Výpis z LV č. 10 pro k.ú. Osvětimany

Ocenění

dle § 28 vyhl.č. 3/2008 Sb., ve znění vyhl.č. 456/2008 Sb., vyhl.č. 460/2009 Sb., vyhl.č. 364/2010 Sb., vyhl.č. 387/2011 Sb., vyhl.č. 450/2012 Sb.:

p.č. st.128 zastavěná plocha 108 m²

pozemky v Osvětimanech 35 Kč/m²

35 x 108 = 3.780,00 Kč

úprava dle příl.č. 21

vhodný pozemek + 25 % + 945,00 Kč

4.725,00 Kč

možnost připoj.na plynovod + 5 %

4.725,00 x 0,05 = + 236,25 Kč

4.961,25 Kč

úprava dle příl.č. 38 - K_i

K_i dle CZCC 111 ... 2,146

úprava dle příl.č. 39 - K_p

K_p pro RD v Osvětimanech ... 1,129

4.961,25 x 2,146 x 1,129 = 12.020,29 Kč

p.č. 138/1 zahrada 90 m²

p.č. 138/2 zahrada ----- 68 m²

celkem 158 m²

pozemky v Osvětimanech 35 Kč/m²

35 x 158 = 5.530,00Kč

úprava dle příl.č. 21

vhodný pozemek + 25 %

5.530,00 x 0,25 = + 1.382,50 Kč

6.912,50 Kč

možnost připoj.na plynovod + 5 %

6.912,50 x 0,05 = + 345,63 Kč

7.258,13 Kč

úprava dle příl.č. 38 - K_i

K_i dle CZCC 111 ... 2,146

úprava dle příl.č. 39 - K_p

K_p dle hl. stavby ... 1,129

$7.258,13 \times 2,146 \times 1,129 = 15.577,08 \text{ Kč}$

úprava dle § 28/5

koef.pro zahrady ... 0,40

$15.577,08 \times 0,40 = \dots\dots\dots 6.230,83 \text{ Kč}$

cena pozemků je tedy k datu ocenění $\dots\dots\dots 18.251,12 \text{ Kč}$

zaokrouhleno 18.251,00 Kč

=====

R E K A P I T U L A C E

I. rodinný dům č.p. 34	469.347,00 Kč
II. studna	6.082,00 Kč
III. pozemky v k.ú. Osvětimany p.č. st.128, p.č.138/1, p.č.138/2	18.251,00 Kč
	<hr/>
	493.680,00 Kč
	=====

Cena nemovitosti dle rekapitulace je tedy k datu ocenění :

493.680,00 Kč.
=====

Slovy : čtyřistadevadesáttřitisícešestsetosmdesát Kč.

Z n a l e c k á d o l o ž k a

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4.10.1989 č. Spr. 3314/89 pro základ. obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY se specializací nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř.č.95/13/2803 znal.deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace.



Karel Loučka