



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5012-192/2017

o ceně nemovitosti bytové jednotky č. 272/2 v bytovém domě čp.272 na pozemku p.č.296 zastavěná plocha a nádvoří v obci a katastrálním území Petrov nad Desnou, okres Šumperk

Objednavatel posudku: **Okresní soud v Šumperku**
M.R.Štefanika 12, 78701 Šumperk 21D 1324/2012

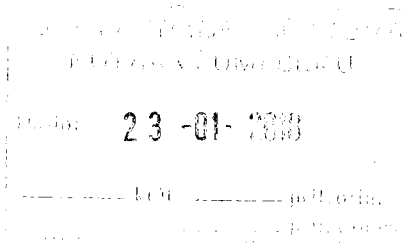
Účel posudku: stanovení ceny obvyklé nemovitosti

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 387/2011 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, 787 01 Šumperk, Bezručova 933/12,
mob. 777002657, email. jiridolecek@email.cz

Posudek obsahuje 14. stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 5. vyhotoveních.

V Šumperku dne 31.12.2017



Podklady pro ocenění:

a) Zhotovené Katastrálním úřadem v Šumperku

- výpis z LV č. 658 pro obec a k.ú. Petrov nad Desnou řízení PÚ ze dne 12.11.2012

b) dodané objednavatelem posudku

- výpis z KN LV č. 658

- usnesení o stanovení znalce 21D 1324/2012

c) opatřené znalcem

- prohlídka a zaměření nemovitosti

- informace objednavatele

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 657 pro obec a k.ú. Petrov nad Desnou

5108/10000 Škárka Rudolf

Sobotín čp.74

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 26.02.2016 a 31.12.2017 za přítomnosti znalce.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 12.11.2012.

Nález

Oceňovanou nemovitostí je bytová jednotka č.272/2 v obci Petrov nad Desnou. Je to byt v 2NP bytového domu, který je postaven v okrajové části obce, v řadové zástavbě bytových domů mezi silnicí I/11 Šumperk-Ostrava a řekou Desnou.

Znalec neměl přístup do oceňované jednotky. Ocenění je tedy provedeno na základě obhlídky nemovitosti, informací majitele bytové jednotky č. 1. Ten uvádí, že byt je zanedbaný, delší dobu neužívaný, odpojen od el. energie, vody a plynu a uvedených podkladů.

1. List vlastnictví 658

1.1 Bytová jednotka č.272/2

1.2 Stavební pozemky

1.1 Bytová jednotka č.272/2

1.1.1 Nález

Bytová jednotka je situovaná v 2NP řadového domu typu OKAL, který byl postaven jako nepodsklepený, třípodlažní, vnitřní řadový dům se sedlovou střechou bez vybaveného podkroví, který byl postaven v roce 1975 v sídlišti rodinných domů ze sedmdesátých let minulého století na okraji zastavěné části obce Petrov n/Des., okres Šumperk, při místní komunikaci. Dispozičně je dům řešen takto. V 1NP, které je technickým podlažím je vstup do domu se schodištěm do dalších nadzemních podlaží, dále garáž, kotelna, uhelna, chodba se vstupem za dům a sklady. V 2NP je bytová jednotka sestávající ze zádveří, kuchyně, obývacího pokoje, dvou dalších pokojů, koupelny a WC. Z pokoje je vstup na balkon. V 3NP je druhý byt dispozičně stejný jako byt v 2NP. V podkroví je potom půda. Přízemí domu je vyzdívané, další nadzemní podlaží jsou provedeny jako typové OKAL. Obvodové a nosné zdivo je z dřevěných panelů, stropy jsou vodorovné, schodiště dřevěné, krov sedlový, krytý pálenými taškami, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna jsou dřevěná, dveře dřevěné hladké, podlahy palubové a dřevotříska s koberci, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva, ohřev teplé vody el. boilers s rozvodem do koupelny a kuchyně, WC je splachovací. Dům byl postaven v roce 1975, údržba je zhoršená, nejsou obnoveny prvky krátkodobé životnosti. Bytová jednotka č.2 je neudržovaná, odpojena je voda, el. energie, plyn. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci, veřejný vodovod a vzdušnou síť n.n a plyn, přístup ke stavbě je z místní zpevněné komunikace. Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, dlažba před a za domem. Podíl na společných částech domu a pozemku činí 5180/10000.

1.1.2 Výměry podlahové plochy

Původní část

77,00 m²

1.1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Velikost podsklepení: nepodsklepené nebo podsklepené do 1/2 ZP

Svislá nosná konstrukce: dřevěná

Počet nadzemních podlaží: 2

Typ střechy: šikmá nebo strmá

1.1.4 Konstrukce a vybavení stavby

Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	%	Koef.	Podíl
01 Základy, zemní práce Běžné zakládání	S	0,07100	100	1,00	0,07100
02 Svislé konstrukce Technické podlaží zděné, dřevěné	S	0,22300	100	1,00	0,22300
03 Stropy Vodorovný podhled	S	0,08400	100	1,00	0,08400
04 Zastřešení Sedlový krov	S	0,05200	100	1,00	0,05200
05 Krytiny střech	S	0,03200	100	1,00	0,03200

06	Pálená taška Klempířské konstrukce Úplně pozinkovaný plech	S	0,00800	100	1,00	0,00800
07	Vnitřní omítky	S	0,06200	34	1,00	0,02108
07	Vnitřní omítky	Ch	0,06200	66	0,00	0,00000
08	Fasádní omítky Vápenné	S	0,03100	34	1,00	0,01054
08	Fasádní omítky	Ch	0,03100	66	0,00	0,00000
09	Vnější obklady Vápenné	S	0,00400	100	1,00	0,00400
10	Vnitřní obklady	P	0,02300	100	0,46	0,01058
11	Schody Dřevěné	S	0,02400	100	1,00	0,02400
12	Dveře Dřevěné	S	0,03300	100	1,00	0,03300
13	Okna Zdvojená	S	0,05200	50	1,00	0,02600
13	Okna	P	0,05200	50	0,46	0,01196
14	Podlahy obyt. místn. Textilní	S	0,02200	100	1,00	0,02200
15	Podlahy ostat. místn. Dlažby	S	0,01100	100	1,00	0,01100
16	Vytápění	Ch	0,04400	100	0,00	0,00000
17	Elektroinstalace	P	0,04100	100	0,46	0,01886
18	Bleskosvod ano	S	0,00600	100	1,00	0,00600
19	Rozvod vody Teplá a studená	S	0,03000	100	1,00	0,03000
20	Zdroj teplé vody	Ch	0,01800	100	0,00	0,00000
21	Instalace plynu	Ch	0,00500	100	0,00	0,00000
22	Kanalizace Koupelny, kuchyně, WC, standard	S	0,02800	100	1,00	0,02800
23	Vybavení kuchyní	Ch	0,00500	100	0,00	0,00000
24	Hygienické vybavení	P	0,05100	100	0,46	0,02346
25	Záchod	P	0,00400	100	0,46	0,00184
26	Ostatní	Ch	0,03600	100	0,00	0,00000
Koeficient vybavení stavby K4						0,752

1.1.5 Výpočet opotřebení (lineární metoda)

Stáří stavby: 2012 - 1979 = 33 r.
Předpokládaná životnost: 80 r.
Celkové opotřebení: 100 % / 80 r. x 33 r. = 41,25 %

1.1.6 Ocenění (§ 13)

Typ stavby "M" (příloha č. 6)	1.780,00 Kč/m ³
Koeficient přepočtu ZC (příloha č. 6)	x 4,60
Základní cena ZC	8.188,00 Kč/m ²
Koeficienty:	
konstrukce K ₁ (§ 13 odst. 2)	x 1,000
vybavení K ₄	x 0,752
poloha K ₅ (příloha č. 14, ostatní obce)	x 0,850
změna ceny K _i (příloha č. 38, CZ-CC 111)	x 2,155
prodejnost K _p (příloha č. 39, SU 1-2tis, sl.11)	x 0,983
Základní cena upravená ZCU	11.087,03 Kč/m ²

Podlahová plocha	x 77,00 m ²
Cena stavby bez odpočtu opotřebení	853.701,31 Kč
Snížení o opotřebení 41,25 %	-352.151,79 Kč
Zjištěná cena - bytová jednotka č.27	<u>501.549,52 Kč</u>

1.2 Stavební pozemky

1.2.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Petrov nad Desnou, 1.173 obyv.

Základní cena dle § 28 odst. 1 písm. k) se stanovuje výpočtem.

Výpočet: $(35 + (1.173 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 36,28 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
296 zast.pl.	89 m ²	36,28	3.228,92 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
2.9.5 Zátopové území obce		-10 %	
2.11 Možnost napojení na plynovod		10 %	
Úprava základní ceny celkem		0 %	0,00 Kč
Základní cena upravená			3.228,92 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,155
Prodejnost K _p (příloha č. 39, SU 1-2tis, sl.11)			x 0,983
Zjištěná cena - stavební pozemky			6.840,03 Kč
Vlastnický podíl 5180/10000			<u>3.543,14 Kč</u>

1.3 Rekapitulace

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ.	bez Kp	vč. Kp
1.1 Bytová jednotka č.272/2	868.465,29	853.701,31 Kč
1.2 Stavební pozemky	3.604,41	3.543,14 Kč
Cena bez opotřebení celkem	872.069,70	857.244,45 Kč

REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.	bez Kp	vč. Kp
1.1 Bytová jednotka č.272/2	510.223,36	501.549,52 Kč
1.2 Stavební pozemky	3.604,41	3.543,14 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	513.827,77	505.092,66 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN		
1.1 Bytová jednotka č.272/2		501.549,52 Kč
1.2 Stavební pozemky		3.543,14 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.		505.090,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 505.090,00 Kč

Slovy: =Pětsetpěttisícdevadesátkorunčeských=

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

A. N Á L E Z

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je podle usnesení stanovení ceny obvyklé pozemků a staveb zapsaných na LV 658 pro obec a k.ú. Petrov nad Desnou, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

1.2 Místo :

obec Petrov nad Desnou, okres Šumperk

1.3 Vlastník :

LV č. 658 pro obec a k.ú. Petrov nad Desnou
5108/10000 Škárka Rudolf
Sobotín čp.74

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti k 12.11.2012.

1.6 Použité podklady :

- výpisu z evidence nemovitostí listu vlastnictví č.658
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- prohlídka nemovitosti

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění jsou výše uvedené pozemky a stavby

K pozemkům a stavbám je zřízeno zástavní právo smluvní a exekuční, nařízena exekuce, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, tak jak jsou zapsány na LV 658.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval. Neodpovídá tedy za
 - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
 - b) pravost a platnost nájemních vztahů jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

- Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe. Znalec rovněž nepřihlíží k uvedeným omezením.

B. POSUDEK

1. Popis nemovitosti

Oceňovanými nemovitostmi jsou stavby a pozemky ležící v zastavěné části obce Petrov nad Desnou, vlevo od silnice I/11 u řeky Desné ve skupině řadových domů.

2. Dopravní spojení :

Obce leží cca 6 km jihovýchodně od města Šumperka v severovýchodní části okresu. Má minimální občanskou, technická vybavenost sestává z kanalizace s ČOV, místního vodovodu a rozvodu plynu.. Doprava zajišťovaná veřejnými dopravními prostředky (vlaková doprava ČD a autobusová doprava) s menším počtem denních spojů.

3. Výčet a popis objektu :

- 3.1 Pozemky
- 3.2 Dům čp. 272

Popis viz výše.

4. Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá uvedená břemena a omezení.

4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako součet hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Základním kvantitativním faktorem je zjištění hodnoty stavby jsou její parametry v objemových jednotkách. Základním kvalitativním faktorem je reprodukční cena za objemovou jednotku na základě technicko-hospodářských ukazatelů, upravených podle místa stavby vlastními informacemi o dosahovaných reprodukčních cenách. Jedná se o ceny včetně vedlejších nákladů.

4.3 Výnosová hodnota :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

4.4 Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů obdobných pozemků, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí a lokalitou.

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb a pozemků. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen podle vyhl.č.387/2011 Sb.

VĚCNÁ HODNOTA

505.090,- Kč

5.2 Výnosová hodnota :

Výnosová hodnota se neurčuje.

5.3 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a obecním úřadem. Znalec zjistil, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi v současné době obchoduje. Obdobnou nemovitost realitní kanceláře nabízejí



Nabízíme vám ke koupi ½ řadového rodinného domu s bytem 3+1 v osobním vlastnictví. Jedná se o středový dům, umístěný na ulici Sadová v obci Postřelmov, okres Šumperk. Dům je

umístěn na slunném a klidném místě v části obce s rodinnou zástavbou. Samotný dům typu OKAL je v dobrém stavu a má 3 nadzemní podlaží. V domě jsou pak umístěny 2 bytové jednotky. Předmětný byt o dispozici 3+1 se nachází ve 2. patře. Čistá podlahová plocha bytu činí cca. 65 m². K bytu dále výhradně náleží garáž, 2 komory v přízemí a podíl na společných částech domu - prádelna, vstupní prostory a schodiště s navazujícími chodbami. Samotný byt byl před 5 lety rekonstruován - nová okna, kuchyně, koupelna. Byt je velmi útulný, volný dle domluvy. K bytu dále patří podíl na udržované zahradě 126 m² za domem a předzahradce 64 m². Část zahrady využívána k danému bytu je oplocena. Před domem je vyčleněno parkovací stání pro osobní automobil, situované výhodně před vjezdem do garáže. Dostupnost města Šumperk cca. 9 km, Zábřeh 4 km. V samotné obci Postřelmov se nachází veškerá potřebná občanská vybavenost. Vzhledem k charakteru nabídky, klidnému bydlení a dobré dostupnosti makléř doporučuje ke koupi. Cena za: Za nemovitost 940.000,- Kč
Rozloha v m²: 65



Cena:	790 000 Kč
Adresa:	Besednice, Český Krumlov 38281
Číslo zakázky:	REALITYMIX-336
Poloha objektu:	samostatný
Druh objektu:	montovaná
Stav objektu:	dobrý
Počet podlaží objektu:	3
Typ domu:	patrový
Zastavěná plocha:	79 m ²
Plocha parcely:	79 m ²
Užitná plocha:	150 m ²
Umístění objektu:	klidná část obce
Topení:	Ústřední - tuhá paliva

Prodej montovaného rodinného domu typu okal v obci Besednice na Českokrumlovsku. Dvě bytové jednotky - byt 3+1 v 1. patře je po částečné rekonstrukci, nová kuchyň, nové podlahy

(plovoucí, dlažba, lin o), nová koupelna s rohovou vanou, WC zvlášť, balkon nutno opravit. Byt 3+1 ve 2. patře je před rekonstrukcí. Topení na tuhá paliva, sklep, garáž, zastavěná plocha 79 m², zahrada (v pronájmu od Pozemkového fondu). V případě zájmu lze odkoupit i sousední dům (obdobná dispozice a velikost domu).

Prodej rd OKÁL (2x 3+1), 16km od Olomouce, okr. PV - Prostějov ...

25. únor 2010 ... Cena za 1 rd OKÁL (2 byty 3+1 !) je 860.000,- Na jeden z domů lze vzít hypotéku, druhý je k prodeji pouze hotově. Info v RK POHODA.
nemovitosti-reality.hyperinzerce.cz/.../3184349-prodej-rd-okal--282x-3-1-29-16km-od-olomouce-okr-pv-nabidka-prostejov/

Z uvedeného přehledu je patrné, že obdobné byty v řadových domech typu OKÁL se na trhu s nemovitostmi obchodovaly obchodují málo. V nabídkách jsou ceny za celý dům (dva byty), jsou poměrně ve velkém cenovém rozpětí. Jednotlivé byty by se zřejmě nabízely za poloviční částku. Nabízené byty a domy jsou v dobrém stavu k možnému okamžitému nastěhování. V oceňovaný byt nelze okamžitě obývat, je odpojena el. energie, plyn, voda, byt je neudržovaný, je předpoklad výměny zařizovacích předmětů. Proto stanovuji

SROVNÁVACÍ HODNOTA

260.000,- Kč

Z á v ě r

Na základě uvedených propočtů usuzuji, že dosažitelná obvyklá cena výše uvedené nemovitosti se bude pohybovat při hodnotě stanovené porovnáním obdobné byty nejsou příliš obchodovány a není o ně velký zájem. V obci Petrov n/D nemovitosti obchodují málo, prodávají se zejména dobré nemovitosti v dobrém technickém stavu. Obec je poměrně vzdálena od centra okresu, pracovní příležitosti jsou malé.

Po zvážení všech uvedených argumentů zejména technického stavu domu a bytu, lokalizace obce v okrese, dopravního napojení a vybavenosti obce, stanovuji cenu obvyklou bytové jednotky č.272/2 včetně podílu na společných částech domu, pozemku a venkovních úprav na částku

CENA OBVYKLÁ

260.000,- Kč

Slovy : dvěšestšedesátisíckorunčeských

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 14.10.1981, č.j. 3992/81 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 5012-192/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladů.



V Šumperku dne 31.12.2017