

- 100

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5717-67/2019

o obvyklé ceně nemovitostí, spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ zapsaných na LV č. 385, to je rodinného domu č.p. 186 na p.č. st. 232 a spoluvlastnického podílu $\frac{1}{4}$ zapsaného na LV číslo 10, s pozemky p.č. st. 232 zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 78/4 orná půda, vše v katastrálním území Zvole u Zábřeha, obec Zvole a okres Šumperk.

Objednavatel posudku: JUDr. Jarmila Šléšková, notářka se sídlem v Šumperku,
soudní komisařka
Masarykovo náměstí 145712
787 01 Šumperk

Účel posudku: Ocenění pro účely dědictví po paní Jarmile Herzigové
cenou obvyklou.
Zn. 21 D 1228/2018-89

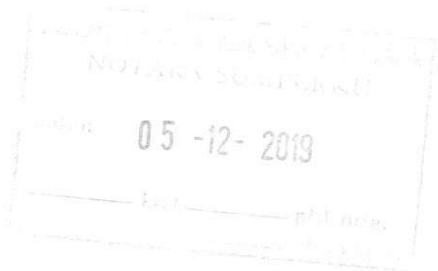
Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno v souladu s ust. zákona 526/1990
Sb. o cenách s využitím zákona číslo 151/1997 Sb.
o oceňování majetku.

Oceňeno ke dni: úmrtí zůstavitelky 27.10.2018

Posudek vypracoval: Ing. Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk
Tel: 583 216 638
605 269 609

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž po 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 12 listů včetně příloh a obálky.

V Šumperku dne 4. prosince 2019



A. NÁLEZ

Znalecký úkol

„Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitých věcí náležejících zůstavitelce ke dni úmrtí zůstavitelky Jarmily Herzigové 27.10.2018 v katastrálním území Zvole u Zábřeha a obci Zvole.

1. *Spoluvlastnický podíl ½ nemovitostí zapsaných na LV č. 385, to je rodinný dům č.p. 186 na p.č. st. 232 zastavěná plocha a nádvoří.*
2. *Spoluvlastnický podíl ¼ nemovitostí zapsaných na LV č. 10, to jsou pozemky p.č. st. 232 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 78/4 orná půda.*

Podklady pro vypracování posudku

- Výpisy z listů vlastnictví číslo 10, 385
- Snímek katastrální mapy.
- Mapy obce a okolí
- Informace z územního plánu obce.
- Prohlídka nemovitosti pouze zvenčí.
- Informace uživatele sousední nemovitosti.
- Informace o realitním trhu z databáze znalce.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru. Se souhlasem soudní komisařky bylo provedeno ohledání domu zvenčí. Současně byly získány informace od uživatele sousedního obdobného domu.

Ocenění je provedeno na základě takto zjištěných podkladů a informací.

Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí ke dni ocenění byly posuzované nemovitosti evidovány na dvou listech vlastnictví. Na LV číslo 10 jsou pozemky, jak zastavěná plocha, tak přílehlá parcela evidovaná v původní kultuře orná, nyní plnicí funkční celek se zastavěnou plochou. Oceněn je podíl zapsaný na zůstavitelku ve výši ¼.

Rodinný dům č.p. je na LV 385, kde je zůstavitelka vedena s podílem ½.

Omezující vlivy

Nemovitosti na LV 10 i na 385 jsou v zástavě (viz výpis v příloze). K tomuto omezení není v ocenění přihlíženo.

Bližší údaje o nemovité věci

V posudku je posouzena obvyklá cena nemovitostí, které jsou předmětem dědictví. Nejdříve je odhadnuta obvyklá cena nemovitostí jako celku (100%) a následně podíl, odpovídající spoluvlastnickému podílu zůstavitelky.

Popis lokality a pozemků:

Zvole je samostatnou obcí v jižní části okresu Šumperk (20 km - 27.000 obyvatel) a leží podél staré dopravní cesty z Olomouce přes Mohelnici do Zábřehu (14 tis. obyvatel a 7 km). Současná trasa silnice I/44 v Mohelnici (10.000 obyvatel - 8 km) navazující na rychlostní komunikaci do Olomouce, je nově přesunuta obchvatem obce mimo zastavěné území. Došlo tím k podstatnému uklidnění a zlepšení podmínek pro bydlení. Obcí projíždí pravidelná autobusová doprava, spojující uvedená města, kde je využívána vyšší občanská vybavenost. Je zde obecní úřad, základní a mateřská škola, ordinace lékaře, sportoviště, obchod se základním sortimentem, restaurace, kulturní dům a některé drobné služby. Většina obyvatel za prací vyjíždí do okolí včetně nedaleké papírny v Lukavici. Okolí obce tvoří zvlněná krajina se zemědělskými a zalesněnými pozemky. Dům je v západní části obce u původní staré silnice, kde došlo přesunem dopravy na obchvat ke zklidnění ale nadále je lokalita zasažena hlukem dopravy z obchvatu.

Dům je situován jako symetrický dvojdomek a je jednou stěnou na hranici. Okolní volný pozemek je zasypan rumiskem, rozpadajícími se venkovními konstrukcemi, stavebním materiálem a zarostlý vegetací (viz foto v příloze). Je obtížně schůdný. Terén je rovinatý. Pozemek je přístupný z přilehlé silnice.

V komunikaci vede vodovod a kanalizace. Je zde i elektřina. Funkčnost napojení nebyla prokázána.

Popis rodinného domu č.p. 186:

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru. Je proto popsán stav domu zřejmý prohlídkou zvenčí. Interiér je předpokládán v rozsahu obdobném se sousedním domem.

Rodinný dům byl postaven jako symetrický se sousedním domem v 70. letech minulého století a nebyl zcela dokončen. Byl ale obýván (nyní cca 5 let bez trvalého užívání). Chybí fasáda, venkovní úpravy a úprava terénu. Venkovní terasa a další venkovní konstrukce na pozemku jsou zničené. Dům má jedno podzemní podlaží a 2 podlaží nadzemní. V suterénu jsou skladové prostory a kotel na tuhá paliva. V přízemí je vstup, chodba, hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem, a schodiště. Jeden pokoj je v mezipatře. V II.NP jsou 2 pokoje, koupelna, WC a předsíň.

Základy jsou betonové, zdivo ze škvárobetonových tvárnic a cihel. Nedokončené zateplení polystyrénem je na zadní stěně, dům je bez fasády. Vytápění je ústřední, teplovodní s kotlem na tuhá paliva. Okna jsou dřevěná, zdvojená ze zvětralým nátěrem, ve špatném stavu. V suterénu jsou okna ocelová jednoduchá. Střecha je valbová a nízká sedlová, krytá ondulinem. Okapy jsou z pozinkovaného plechu.

Technický stav je silně zanedbaný. Uvedení do stavu schopného běžného užívání si vyžádá nemalé náklady. Významnou položkou bude vyklizení a úprava terénu kolem domu včetně úplné demolice rozpadajících se konstrukcí a odvoz s likvidací sutě a odpadů.

Ani rodinný dům už neodpovídá dnešním požadavkům a zanedbaná údržba s nedokončenými prvky bude další položka umožňující běžné užívání domu.

Ostatní příslušenství a součásti

Rozsah a stav přípojek nebylo možné ověřit. Pozemek je bez oplocení.

Celková plocha pozemků v podílovém vlastnictví LV 10 činí 414 m² + 383 m² = 797 m².

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

Metody použité v ocenění

Pro účely dědictví se používá pro posouzení hodnoty nemovitostí tzv. **ceny obvyklé**, dle ekonomické terminologie **tržní hodnoty**.

Cenou obvyklou se rozumí tržní hodnota nemovitostí, jaká by byla s největší pravděpodobností dosažena při běžném prodeji bez mimořádných vlivů a okolností mezi dobrovolně jednajícími prodávajícím a kupujícím. Tuto hodnotu nelze stanovit zcela přesně, ani ji přesně vypočítat, lze ji pouze odborně odhadnout. Ceny nemovitostí nejsou podle zákona o cenách regulovány. K odhadu je třeba mít znalosti o místním trhu s nemovitostmi, znát a sledovat vývoj cen a umět je analyzovat.

Nejspolehlivěji se využívá přístupu na principu porovnání. Porovnává se posuzovaná nemovitost s obdobnými, které se nedávno prodávaly nebo nabízely k prodeji a vyhodnocují se rozdíly v místě, kvalitě a dalších podmínkách. K tomu se používá tzv. **porovnávací metoda**.

Odhad obvyklé ceny

Pozemek p.č. st. 232 a p.č. 78/4 – podíl ¼

- V okolí Mohelnice a Zábřehu se pozemky k zastavění nabízejí a prodávají za ceny od 400,- Kč a výše podle vybavení sítěmi, dojezdovými vzdálenostmi, vybavení místa občanskou vybaveností apod. Posuzovaný pozemek je sice dobře přístupný, příznivého tvaru a dobře vybaven sítěmi, ale jeho stav je velmi zatížen rozpadajícími se konstrukcemi, rumiskem a divokou vegetací.

Porovnáním s uskutečňovanými prodeji odhaduji obvyklou cenu pozemku bez uvedených závad na cca 500,- Kč/m², celý pozemek na 398.500,- Kč, zaokrouhleně na 400.000,- Kč. Uvedení pozemku do přijatelného stavu, demolice, odvoz a uložení sutin cca 100.000,- Kč. Obvyklá cena takto upraveného pozemku by potom činila 300.000,- Kč. Z toho podíl ¼ je 75.000,- Kč.

Obvyklá cena pozemku – podíl 1/4 zaokrouhleně 75.000,- Kč

Rodinný dům č.p. 186

Porovnávací hodnota:

V ocenění jsem vycházel z vlastní databáze z obchodovaných nemovitostí rodinných domů k prodeji v okolí.

S rodinnými domy se zpravidla prodává přiměřený pozemek. V uvedených případech se jedná o ceny včetně pozemků. Jejich cenu je pro porovnání třeba odečíst.

- **Bludov** - zděný, delší dobu rozestavěný rodinný dům, přízemní s podkrovím, s bytem 5+1 v centru obce. Pozemek o výměře 540 m². V místě vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. Stav – hrubá stavba – neobyvatelný. Dobrý stav hlavních konstrukcí, lepší místo, lepší dispozice a kvalitnější zdivo.

Prodáno za 1.500.000,- Kč.

- **Lesnice** – zděný, nedokončený, rodinný dům s bytem 1 + 4 v centru obce se svažitým pozemkem o výměře 700 m². Vznikl přístavbou a nástavbou starší stavby. Obývaný, v podkroví nedokončeny 2 pokoje. V místě vodovod, kanalizace, elektřina a plyn. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, plyn se nevyužívá. Lepší stav, srovnatelná poloha.

Prodáno za 2.100.000,- Kč.

- **Kolšov**, polovina dvojdomku ze 60. let s bytem 4+kk s rozpracovanou rekonstrukcí (nová fasáda, střecha). Topení elektrickými akumulacími kamny, vodovod, kanalizace, elektřina a plyn u domu. Obyvatelný. Podstatně lepší stav, lepší poloha. Pozemek 670 m².

Prodáno za 2.000.000,- Kč.

V další úvaze jsem vycházel z posouzení stavu nabídky a poptávky a stavu realitního trhu v místě k datu ocenění. Ceny jsou však limitované cenovými možnostmi a celkovou ekonomickou situací včetně možností a podmínek získání úvěru.

Shrnutí silných a slabých stránek:

Silné stránky:

- přiměřený pozemek

Slabé stránky:

- zděná technologie ze škvárobetonových tvárnic s nedokončeným zateplením a bez fasády
- technické řešení ze 70. let
- méně kvalitní střešní krytina- Onduline
- celková nedostatečná izolace obvodového pláště
- neupravené okolí domu
- předpoklad větších nákladů na rekonstrukci domu

Porovnávací hodnotu domu jako celku bez pozemku odhaduji porovnáním na cca 800.000,- Kč.

C. REKAPITULACE

Po celkovém posouzení a zvážení stavu realitního trhu, silných i slabých stránek a s využitím porovnání odhaduji obvyklé ceny celku posuzovaných nemovitostí takto:

a) Nemovitosti na LV 10 – pozemky: 300.000,- Kč
(celé vlastnictví – 100%)

Z toho podíl ¼ pro dědictví : 75.000,- Kč

Slovy: Sedmdesátpěttisíc Kč

b) Rodinný dům LV 385 : 800.000,- Kč
(celé vlastnictví – 100%)

Z toho podíl ½ 400.000,- Kč

Slovy: ČtyřistatisícKč

Obvyklá cena obou podílů z LV 10 a 385:

475.000,- Kč

Slovy: čtyřstasedmdesátpětticíc Kč.

V Šumperku, dne 4. prosince 2019



J. Horák
Vypracoval

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 20. 7. 1977, č.j. Spr. 2803/77, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5717-67/2019.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

J. Horák
Ing. Jaroslav Horák
Radniční 15
787 01 Šumperk