

Znalecký posudek - obvyklá cena tržní

č. 15838-4588/2016

o ceně rodinného domu č.p.31 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.109 v k.ú. Medlov u Zborovic, obci Zborovice, okres Kroměříž.

Objednatel posudku:

Insolvenční správce
Ing. Alena Fiantová
třída Tomáše Bati 332/8
765 02 Otrokovice
IČ: 49449753

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti - insolvenční řízení KSBR
26 INS 23187/2014

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 1.11. 2016.

Posudek vypracoval:

Ing. René Bystroň
Tyršova 1438/38
702 00 Ostrava
+420 775 920 842
rby@seznam.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 14 stran.

V Ostravě, 2. 12. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny nemovitosti - - inslovenční řízení KSBR 26 INS 23187/2014.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1. 11. 2016 za přítomnosti zástupce objednatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Medlov u Zborovic, obec Zborovice, okres Kroměříž, list vlastnictví č. 58, vyhotovený dálkovým přístupem.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Zborovice
Katastrální území: Medlov u Zborovic (791661)

List vlastnictví číslo: 58

Vlastník:

Společné jmění manželů
Málek Zdeněk
Medlov 31, 76802 Zborovice
Nesvadbová Jitka
Táborského 167, 76861 Bystřice pod Hostýnem

Objednavatel prohlašuje, že předložil odhadci veškeré podklady, které má od předmětných nemovitostí v držení, a že údaje rozhodné pro výpočet ceny, které sdělil, jsou pravdivé a je si vědom případných následků. Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických práv, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

5. Obsah posudku

- a) Rodinný dům č.p.31
- b) Pozemky na LV číslo 58

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2	Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	–0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

a) Rodinný dům č.p.31 – § 13

Jedná se o dům v řadové zástavbě jako koncový rohový objekt v obci Zborovice s počtem obyvatel 1610, v okrese Kroměříž, katastrální území Medlov u Zborovic. Nemovitost je dobře dostupná po obecní asfaltové komunikaci. Nemovitost má 2NP s půdou a je částečně podsklepená (vstup do sklepa z chodby domu - v současné domě není možný pro velmi špatný tech.stav schodiště). V zimním období je rodinný dům vytápěn lokálně - krbovými kamny. Na dům navazuje hosp.část domu a zahrada se samostatným vstupem. Zahrada celkově oplocená drátěným plotem, neudržovaná. Obec Zborovice se rozkládá asi deset kilometrů jihozápadně od Kroměříže. Tato část střední Moravy se historicky a etnograficky nazývá Haná. Zborovice se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Medlov a Zborovice. V obci základní škola vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Zborovice má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i ústav sociální péče. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Rekonstrukce : dům v původním stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,137

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1 PP	2,10 m	$(16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,8) / 4$	=	37,32 m ²
1 NP	2,80 m	$16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,9$	=	150,47 m ²
2 NP	2,80 m	$16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,9$	=	150,47 m ²
Součet:	7,70 m			338,26 m ²

Obestavěný prostor OP:

1 PP	$2,10 \times ((16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,8) / 4)$	=	78,38 m ³
1 NP	$2,80 \times (16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,9)$	=	421,32 m ³
2 NP	$2,80 \times (16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,9)$	=	421,32 m ³
zastřešení	$(16,5 \times 4,9 + 11,8 \times 5,9) \times 1,5$	=	225,71 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 146,73 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – kámen, beton	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné z cihel tl. 45 cm	21,20 %	Standardní
3. Stropy – rovné, hladké	7,90 %	Standardní
4. Střecha – sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška	3,40 %	Podstandardní
6. Klempířské konstrukce – z pozinkovaného plechu	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – hladké vápenné omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolit	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – ne	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady – keramický obklad koupelen, WC, kuchyně	2,30 %	Standardní
11. Schody – betonové	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěnné	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – betonové, ker. dlažba, dřevotříska, parkety, textilie	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – betonové, ker. dlažba, dřevotříska, parkety, textilie	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – krb	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – 220V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ne	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – veřejný vodovod	3,20 %	Standardní

20. Zdroj teplé vody – ne	1,90 %	Nevyskytuje se
21. Instalace plynu – ano	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – 1x STD	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – 1x, vana, umyvadlo, WC	4,10 %	Standardní
25. Záchod – 1x splachovací	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – ne	3,40 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 : 1,0000

Úprava koeficientu K_4 :

5. Krytina	$-0,54 \times 3,40 \%$	– 0,0184
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	– 0,0050
18. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,60 \%$	– 0,0060
20. Zdroj teplé vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	– 0,0190

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,9516**

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 290,– Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 : × 0,9516

Polohový koeficient K_5 : × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,1370

Základní jednotková cena upravená: = 4 191,19 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 146,73 m³ × 4 191,19 Kč/m³ = **4 806 163,31 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 67 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 4 806 163,31 Kč × 85,000 % – 4 085 238,81 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **720 924,50 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	–0,06
2 Vlastnické vztahy	IV. Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	–0,02
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a horských středisek	0,01
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	–0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
--------------------	---	------

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,890$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezipienční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,758$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=	720 924,50 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,675
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	486 624,04 Kč

Rodinný dům č.p.31 – zjištěná cena: 486 624,04 Kč

b) Pozemky na LV číslo 58 – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Zborovice

Název okresu: Kroměříž

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90

6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98
Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,560,-$ Kč/m ²		
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 462,-$ Kč/m² (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)		

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,061$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,061$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 490,1820$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
109	zastavěná plocha a nádvoří	286	140 192,05

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	–0,40
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,360$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 166,3200 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
270/4	ostatní plocha - ostatní komunikace	16	2 661,12

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	×
			1,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
108	zahrada	31010	308	16,52	19,8240	6 105,79
268	zahrada	31010	3 013	16,52	19,8240	59 729,71
274	zahrada	31010	720	16,52	19,8240	14 273,28
Součet:			4 041			80 108,78

Součet cen všech typů pozemků: = **222 961,95 Kč**

Pozemky na LV číslo 58 – zjištěná cena: **222 961,95 Kč**

C. Rekapitulace

Souhrn výměr všech pozemků

4 343 m²

Výsledné ceny včetně opotřebení - administrativní cena:

a) Rodinný dům č.p.31

486 624,04 Kč

b) Pozemky na LV číslo 58

222 961,95 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:

709 585,99 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

709 590,- Kč

Určená cena: 709 590,- Kč

Cena slovy: sedmsetdevěttisícpětsetdevadesát Kč

OBVYKLÁ CENA tržní – porovnávací způsob

Cena je stanovena porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejků, nabídek obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem a lokalitou s danou nemovitostí. V dané lokalitě nabídka převyšuje poptávku.

Stanovuji tržní cenu rodinného domu č.p.31 s příslušenstvím, stavební plocha p.č.109 v k.ú. Medlov u Zborovic, obci Zborovice, okres Kroměříž.

Kč 650.000,-

Slovy: šestsetpadesáttisíc Kč

V Ostravě, 2. 12. 2016

Ing. René Bystron

D. Znalecká doložka

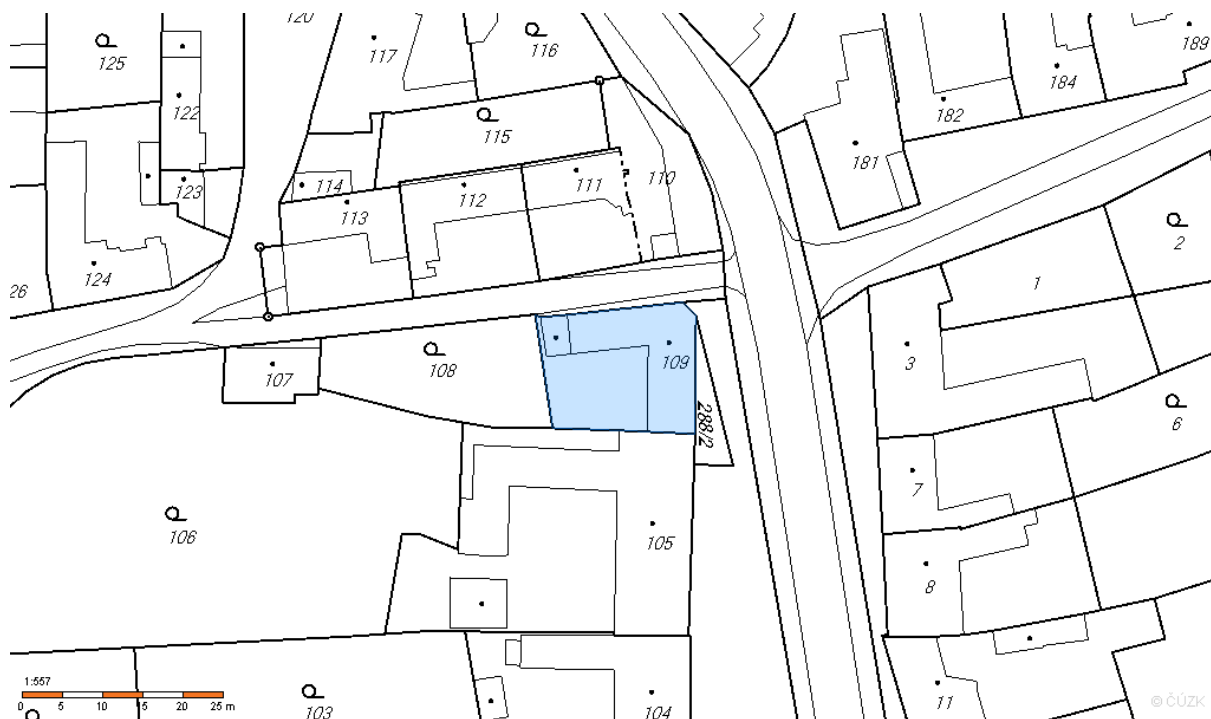
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.12.1995, Spr.3783/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15838-4588/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.



Katastrální mapa parcely 109



Fotodokumentace





