

ZNALCKÝ POSUDEK

l. 2259-23/11/2013

O ceně spoluvlast. podílu 1/2 nemovitosti - rodinného domu l.p. 182 na pozemku p.l. 839 v Ľulové, včetně ostatních staveb, pozemku a příslušenství, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, na LV l. 326 pro kat. území a obec Ľulová.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s. Pardubice, IČ: 26147645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

Dle zákona l. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů l. 121/2000 Sb., l. 237/2004 Sb., l. 257/2004 Sb., l. 296/2007 Sb., l. 188/2011 Sb. a l. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR l. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek l. 456/2008 Sb., l. 460/2009 Sb., l. 364/2010 Sb., l. 387/2011 Sb. a l. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 25.3.2013 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopálek
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává v 2 vyhotovení.

V Chrudimi 25.3.2013



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Znalecký posudek o ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 326 k.ú. Āulová, okr. Jeseník.
Stanovisko k obvyklé ceně výše uvedených nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: dům č.p. 182, pozemky, příslušenství
Adresa předmětu ocenění: Āulová
790 65 Āulová
Kraj: Olomoucký
Okres: Jeseník
Obec: Āulová
Katastrální území: Āulová
Počet obyvatel: 1 284

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \cdot 0,007414 = 37,1056 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 37,11 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.2.2013 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník, LV č. 326 - k.ú. Āulová, vyhotovený dne 15.2.2013
- snímek katastr. mapy
- znalecký posudek č. 201/11/06 ze dne 24.11.2006 a č. 29/03/2010 ze dne 31.3.2010, vyhotovené Ivanem Irovským, Jeseník č.p.1293
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnost a výmluvy zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 326 pro k.ú. Āulová:

Āervenka Jiř (860412/6223) - 1/2
Āervenka Jakub (890114/6144) - 1/2

6. Dokumentace a skutečnost

Nemovitost č.p. 182 je situovaná v zastavené, dolní části obce, v její jihovýchodní okrajové části, poblíž místní zpevněné komunikace vedoucí podél potoka Vidnávka (soubíhající se železniční tratí Vidnava - Jeseník) do obce Vápenné. Pozemek zastavěný rodinným domem volně navazuje na sousední pozemky jiného vlastníka (zahrada p.č. 840 ve vlastnictví Města Āulová), u domu nejsou další stavby (dřevníky za domem v demoličním stavu) ani trvalé porosty, pouze minimální venkovní úpravy. Pozemek je oáštěn oplocen, z veřejných inž. sítí je pouze distr.síť NN, voda je ze studny na cizím pozemku, splaškové vody do Āumpy u domu.

Samostatně stojící dům je podsklepený, s 2 nadzemními podlažími a podkrovím pod sedlovým krovem s polovalbami. Má 2 bytové jednotky, je tradičně zděný, postaven cca v r. 1920, v posledních letech nebyla prováděna údržba - zhořelý technický stav.

Ve městě jsou obchody, instituce, infrastruktura, ostatní služby aj. v okresním městě Jeseník.

Dům se považuje za rodinný dům dle § 3 vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu (stavba pro bydlení, max. 3 byty, max. 2 NP a 1 PP a podkroví) oceněný dle § 5 (obestavěný prostor nad 1100 m³).

ní jsou venkovní úpravy (zpevněné plochy, ploty - garáže, připojky, aj.), trvalé porosty. Přístupné, stáčí domu a vybavení bylo převzato ze starých znaleckých posudků včetně fotodokumentace.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1.1. Rodinný dům l.p.182
- 1.2. Vedlejší stavba
- 1.3. Venkovní úpravy

2. Ocenění pozemků

- 2.1. Pozemek LV l. 326

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona l. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů l. 121/2000 Sb., l. 237/2004 Sb., l. 257/2004 Sb., l. 296/2007 Sb., l. 188/2011 Sb. a l. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF LR l. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek l. 456/2008 Sb., l. 460/2009 Sb., l. 364/2010 Sb., l. 387/2011 Sb. a l. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona l. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům l.p.182

Popis:

Dům má svislé nosné zdivo tl. 30, 45 a 60 cm, podezdívku kamennou (gula), základy bez izolací, stropy rovné polospalné a nespálé (ve sklepě klenbové do I nosíků), omítky hladké dvouvrstvé (gukové), fasáda hladká vápenná, střecha sedlová s polovalbami a s krytinou z Al plech. gablon, klempířské prvky z pozink. plechu. Schodiště je dřevěné a kamenné, keram. obklady lázní kuchyní dveře hladké a náplňové, okna dřevěná gáletová a zdvojená, podlahy PVC, prkna, dřevotřísková, keram. dlažby. Vytápění je ÚT - kotel na pevná paliva a deskové radiátory, el. instalace 220 V, zásuvka 380 V na fasádě s hromosvodem, ohřev vody z el. boileru, standardní umývadla, WC mísy.

Objekt z r. 1920, je l. ástelná poškozená fasáda, vlhkost sklepa, l. ástelná zatékání (mapy na fasádě), prohlášení životnosti oken a dalších konstrukcí krátkodobé životnosti, aj.

Je minimálně udržovaný, stáčí konstrukcí a vybavení odpovídá opotřebení (předpokládá se zhoršený stav konstrukcí a vybavení krátkodobé životnosti (okna, podlahy, instalace, dveře, vybavení), negativní hodnocení - uvalení exekuce na nemovitost, spoluvlastnické vztahy.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou stěchou
Podlaží nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

stávajícím stavu, mimo zastavěnou část obce, velkého rozsahu,
a) spoluvlastnickými vztahy, na dle uvalena exekuce
K_p: 0,7570

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,5299

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Os	10,40*10,20*1,95 =	206,86 m ³
Ov	10,35*10,15*7,50+3,48*4,40*6,50+3,65*1,90*2 =	931,52 m ³
Ot	,40+1,10*3,90*6,40 10,35*10,15*2,5/2 =	131,32 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Os	NP	206,86 m ³
Ov	NP	931,52 m ³
Ot	NP	131,32 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 269,70 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	S	24,30	100	1,00	24,30
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	100	1,00	2,30
15. Podlahy ostatních místností	S	1,40	100	1,00	1,40
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	S	0,50	100	1,00	0,50
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,18
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9418

S	9,70	100	1,00	9,70
C	5,00	100	0,00	0,00
				62,80
				0,6280

Koeficient vybavení K₄.

Ocenění:

Základní cena (dle p. 8):	[Kl/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,6280
Polohový koeficient K ₅ (p. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (p. 38 - dle SKP):		*	2,0930
Koeficient prodejnosti K _p (p. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,5299

Základní cena upravená:	[Kl/m³]	=	734,81
Plná cena:	103,00 m ³ * 734,81 Kl/m ³	=	75 685,43 Kl

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 53 rok		
Předpokládaná další životnost (PDG): 7 rok		
Předpokládaná celková životnost (PCG): 60 rok		
Opotřebení: 100 % * S / PCG = 100 % * 53 / 60 = 88,333 %		
Maximální opotřebení m _{tg} dle přílohy 1. 15 limit 85 %	-	64 332,62 Kl

Vedlejší stavba - zjištěná cena	=	11 352,81 Kl
--	----------	---------------------

1.3. Venkovní úpravy

Popis:

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze 1. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou dle § 3 typu J, K podle přílohy 1. 2 nebo § 5, jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství, se zjistí podle odstavce 1 nebo s výjimkou položek 1. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy 1. 11 zjednodušeným způsobem ve výši 2 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy 1.3 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popř. padne součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

Jedná se o venk. úpravy: přípojka vody, žumpa, zpevněné plochy, ploty, plot. vrata a vrátka, dom. vodárna aj. . Vše staršího data, - ve zhoršeném technickém stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Seznam staveb:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům 1.p.182	624 924,76
Vedlejší stavba	11 352,81
Celkem:	636 277,57 Kl

Ocenění:

Cena staveb celkem:	636 277,57
	* 0,0350

Venkovní úpravy - zjištěná cena	=	22 269,71 Kl
--	----------	---------------------

Popis:

Zastavěná plocha domem a dvorkem - p.č. 839 o výměře 324 m².

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Zdřívodnění použití i nepoužití pšráček a sráček:

bez dřívodu sráček i pšráček

Koeficient prodejnosti K _p (pšl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5299
Koeficient změny cen staveb K _i (pšl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	----------------	----------------	---------------	-----------------------------------

§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 28 odst. 1 a 2	37,11	1,00	2,1460	0,5299		42,20
------------------	-------	------	--------	--------	--	-------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	839	324,00	42,20	13 672,80
Stavební pozemek i celkem					13 672,80

Pozemek LV č. 326 - zjištěná cena = **13 672,80 Kč**



PDF
Complete

Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.

Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features

dobrý, **Poloha domu:** Samostatný **Typ domu:** Patrový,

Cena: 85 m²

Plocha podlažní: 85 m², **Plocha pozemku:** 174 m²

prodej rodinného domu v Āulové u Jeseníka umístěného do svahu nad městem s pěkným výhledem na město a hory. Dům má s nadvěším, hospodářskou budovou a garáží zastavěnou plochu 174 m² s užitnou plochou 80 m² a k domu je zahrada 174 m² se skleníkem. Za domem je venkovní posezení. V přízemí je kuchyň s krbem, plynovým sporákem, a jídelním koutem, obývací pokoj a ložnice. V podkroví jsou další dva obývací pokoje a předsa. Ve sklepě je koupelna a technické zázemí kotlí a skladu ovoce, zeleniny. Vytápění, rozvody vody, komín - v roce 2005 rekonstrukce a v roce 2010 nová plastová okna. Topení je na plynový, elektrický kotel a i na tuhá paliva. TUV jako průtokový na tuhá paliva i na plyn. V domě jsou plastová okna a podkroví je zatepleno, stěhy na chodbách obloženy dřevem.

Vyhodnocení: 850 000 ÷ 10% : 85 = 9 000,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Prodej, dům rodinný, 150 m² **Adresa:** Tomíkovice

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zulova-tomikovice-/2356974428>

Cena: 649 000,- Kč

Budova: Cihlová, **Stav objektu:** po rekonstrukci, **Poloha domu:** Samostatný **Typ domu:** Patrový, **Plocha zastavěná:** - m², **Plocha užitná:** 150 m²

Plocha pozemku: 1 500 m²

Insolvenční prodej rodinného domu se zahradou. Prodáme rodinný dům se zahradou v zastavěné části obce Tomíkovice. Jedná se o rodinný dům ve velmi dobrém stavu, který navíc prošel i lástěnou rekonstrukcí. V přízemí se nalézá s kuchyní s jídelnou, sociálním zázemím, dva pokoje a výstup na zahradu, v patře pak další 3 samostatné pokoje. Dům je vytápěn tuhými palivy, napojen na veřejný vodovod. Odpad sveden do vlastní jímky. Střešní krytina eternit, vše ve velmi dobrém stavu.

Vyhodnocení: 649 000 ÷ 10% : 150 = 3 900,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Prodej, dům rodinný, 110 m² **Adresa:** Tomíkovice

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/zulova-tomikovice-/3032511836>

Cena: 510 000,- Kč

Budova: Cihlová, **Stav objektu:** dobrý, **Poloha domu:** Samostatný **Typ domu:** Patrový, **Plocha zastavěná:** 180 m², **Plocha užitná:** 110 m²

Plocha pozemku: 1 450 m²

Prodej rodinného domu v obci Tomíkovice, která leží cca 17 km od okresního města Jeseník. Obec je součástí města Āulová, které se nachází 3 km od Tomíkovice a nabízí veškerou občanskou vybavenost (obchody, pošta, lékárna). V samotné obci je dostupné vlakové a autobusové spojení. Nabízená nemovitost o dispozici 4+1 se nachází na klidném místě je po lástěné rekonstrukci (v přízemí podlahové topení pod dlažbou) v dobrém stavu. Okna jsou dřevěná, vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, vlastní studna i vodovodní přípojka. K objektu náleží oplocená zahrada, rozestavěná přístavba.

Vyhodnocení: 510 000 ÷ 5% : 110 = 4 400,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Zjištěné srovnávací nemovitosti obchodovatelné v daném místě a lokalitě se pohybovaly v rozmezí 500 - 850 tis. Kč (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním i komparací cca 800 tis. Kč).

Negativní úvahy:

- obvyklá cena je ovlivněna větším technickým opotřebením (dům v původním stavu)
- značnou velikostí domu
- bez sousedního pozemku
- exekuce (zástavní právo soudcovské), spoluvlastnické vztahy

š nutno odeříst 5-20 % (sniřování cen, provize RK +
100 % ceny zjiřené dle platného cenového řádpisu k r.
2013, v tomto řádku stanovují trřní hodnotu domu ř.p. 182 v řulové:
cca 180 m² podlah.ploch, **4 000,- Kč/m²** p.pl.
180 * 5 000 ... 900 000,- Kč, pozn.: v řádřadřprodeje celé nemovitosti

Srovnávací hodnota é é é é é é é é é é é é . 900 000,- Kč

4. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla pouřita pouze srovnávací metoda (přřbliřuje se vřřnné hodnotě
objektu s pozemkem, výnosová hodnota zde neprřkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 900 000,- Kč
- přřř uvařování prodeje 1/2 spoluvlastnického podřlu znalec konstatuje, ře cena takového
podřlu je o cca 30-50 % niřřř v řádřadřprodeje cizřmu subjektu
900 000,- Kč * 1/2 - 35 % po zaokr. 300 000,- Kč

Obvyklá cena spoluvl. podřlu 1/2 nemov. ř.p. 182 v řulové é é é é 300 000,- Kč

Odhadovaná obvyklá (trřní) cena je realizovatelná na 6-ti mřřřřní zprostředkovatelskou
smlouvu, se zohlednřřím souřřasně situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

1 zjištěných dle vyhl. (spol. podíl 1/1)

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům 1.p.182	624 924,80 Kč
1.2. Vedlejší stavba	11 352,80 Kč
1.3. Venkovní úpravy	22 269,70 Kč

1. Ocenění staveb celkem 658 547,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek LV 1. 326	13 672,80 Kč
------------------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem 13 672,80 Kč

Celkem 672 220,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

672 220,- Kč

slovy: Čestsetsedmdesátdvatisícdevětstadvacet Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

**Obvyklá cena spoluvl. podílu 1/2 nemov. 1.p. 182 v Čulové
é 300 000,- Kč**

slovy: třístatisíc Kč.

V Chrudimi 25.3.2013

Ing. Miroslav Kopálek
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č. j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvíjí ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poŠ 1. 2259-23/11/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem 1. 2259-23/11/2013.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV 1.326 ze dne 15.2.2013	2
Snímek katastrální mapy ze dne 25.3.2013	1