



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3898-118/2010

o ceně nemovitosti domu čp.240 na stav.p.č.588 v obci a katastrálním území Moravský Beroun včetně příslušenství

Objednavatel posudku:

CZ DRAŽBY a.s.
Mírové nám. 3097/37, 400 01 Ústí n/L.

Účel posudku:

stanovení ceny nemovitosti
stanovení ceny obvyklé

Předpis pro ocenění:

zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 460/2009 Sb.

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Doleček, 787 01 Šumperk, Bezručova 933/12
tel: 583222040, mob: 777002657
email: jiri.dolecek2(zavináč)tiscali.cz

Posudek obsahuje 17.stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2. vyhotoveních.

V Šumperku dne 16.09.2010

Podklady pro ocenění:

a) Zhotovené Katastrálním úřadem v Šumperku

- výpis z LV č. 235 pro obec a k.ú. Moravský Beroun
řízení PÚ ze dne 10.08.2010

b) dodané objednavatelem posudku

- výpis z KN LV 235
- objednávka ocenění

c) opatřené znalcem

- prohlídka a zaměření nemovitosti
- informace majitele domu

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

1/1 SJM Baláž Marián a Balážová Miroslava
793 05 Moravský Beroun, Povelská čp.240

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 15.09.2010 za přítomnosti znalce a majitele nemovitosti.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 15.09.2010.

Nález

Oceňovanou nemovitostí je vnitřní řadový dům postavený pod silnicí Moravský Beroun-Opava na severovýchodním konci zastavěné části města Moravský Beroun. Dům je postaven pod patou náspu uvedené komunikace ve vzdálenosti cca 10 m od středu vozovky. Má minimální pozemek kolem domu, přísluší k němu pozemek p.č.600/2 ostatní plocha s drobnou stavbou skladu přes místní komunikaci.

1. List vlastnictví 235

1.1 Dům čp.240

1.2 Stavební pozemky

1.3 Jiné pozemky

1.1 Dům čp.240

1.1.1 Nález

Oceňovaným domem je vnitřní řadový dům postavený zřejmě kolem roku 1900 na okraji zastavěné části obce Moravský Beroun, okres Olomouc. Je to nepodsklepená, přízemní stavba se sedlovou střechou bez vybaveného podkroví. Obvodové zdivo je na základových pásech bez izolace, tloušťky 60 cm, zdivo je smíšené cihelné a kámen, stropy klenuté v chodbách, s vodorovným podhledem v obytných místnostech, krov dřevěný, vázaný, krytý plechem, okna dřevěná špaletová, dveře dřevěné hladké a prosklené, vytápění ÚT s kotlem na tuhá paliva, WC splachovací, koupelna vybavena sprchou, rozvod n.n.220 a 380 V.

Dispozičně je dům řešen takto. Vstup do domu je přes krytou verandu do chodby, dále je kuchyně s jídelnou, tři obytné místnosti, kotelna, WC, koupelna a komora. V podkroví je pouze půdní prostor.

Stáří stavby bylo odhadnuto na více jak 100 roků. Nasvědčuje tomu dispoziční uspořádání domu a také stavební konstrukce jako zdivo, stropy krov a j.

Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a vodovod, vzdušnou síť n.n., přístup je z místní komunikace. Venkovní úpravy tvoří přípojky kanalizace, vody, vzdušná přípojka n.n., oplocení z drátěného pletiva s brankou, dlažba z litého betonu, věšáky prádla a sklad do 25 m², který je situován naproti domu přes místní komunikaci.

Současný majitel získal nemovitost v roce 2006 a provedl některé modernizační práce. Byly provedeny obklady koupelny, sprchy, kuchyně, zřízeny nové odpady, část el. instalace, vnitřní omítky a některé zařizovací předměty.

Některé stavebně technické prvky dlouhodobé životnosti jsou na pokraji životnosti nebo se zanedbanou údržbou, zdivo je vlhké, negativní vliv na stav domu má blízkost frekventované komunikace.

1.1.2 Výměry obestavěného prostoru

Část	Výměra
dům čp.240	11,16x9,80x6,10+5,00x2,05x3,20 = 699,94 m ³

1.1.3 Základní údaje pro zjištění ceny

Stáří nemovitosti:	2010 - 1900 = 110 r.
Stavba po celk.rekonstrukci:	ne
Kraj:	Olomoucký
Oblast/obec/kategorie:	2001 - 10000 obyv.

1.1.4 Výpočet indexu cenového porovnání

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota
1 Situace na trhu poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05
2 Vlastnictví nemovitostí stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,00
3 Vliv právních vztahů bez vlivu	II.	0,00

Index trhu = $1 - 0,05 = 0,950$

1 Význam obce bez většího významu	I.	0,00
2 Úřady v obci obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II.	0,02
3 Poloha nemovitosti v obci okrajová území obce	II.	-0,01
4 Okolní zástavba a životní prostředí převažující objekty pro bydlení	III.	0,00
5 Obchod, služby, kultura v okolí základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II.	0,00
6 Školství a sport v okolí základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04
7 Zdravotnické zařízení v okolí omezená dostupnost zdravotnické péče	II.	0,00
8 Veřejná doprava zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III.	0,00
9 Obyvatelstvo bezproblémové okolí	II.	0,00
10 Nezaměstnanost v obci a okolí vyšší než je průměr v kraji	I.	-0,04
11 Změny v okolí s vlivem na cenu výrazně negativní změny trvalého charakteru	I.	-0,10
12 Vlivy neuvedené bez dalších vlivů	II.	0,00

Index polohy = $1 - 0,09 = 0,910$

1 Druh stavby dvojdomek, dům řadový	II.	-0,01
2 Provedení obvodových stěn typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III.	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn více jak 45 cm	III.	0,03
4 Podlažnost hodnota 1	III.	0,02
5 Napojení na veřejné sítě přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III.	0,00
6 Způsob vytápění stavby ústřední, etážové, dálkové	III.	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD úplné - standardní provedení	III.	0,00
8 Ostatní vybavení v RD bez dalšího vybavení	I.	0,00
9 Venkovní úpravy minimálního rozsahu	II.	-0,03
10 Vedlejší stavby k RD snižující hodnotu RD	I.	-0,03
11 Pozemky ve funkčním celku se stav. od 300 m ² do 800 m ² celkem	II.	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené mírně snižující cenu	II.	-0,05
13 Stavebně-technický stav stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších staveb. úprav) Koeficient s pro kategorii E činí 0,6	IV.	0,65

Index konstrukce a vybavení = $(1 - 0,07) \times 0,65 \times 0,6 = 0,363$
Index cenového porovnání I = $0,950 \times 0,910 \times 0,363 = 0,314$

1.1.5 Ocenění (§ 26a)

Základní cena ZC (příloha č. 20a)	2.975,00 Kč/m ³
Index cenového porovnání I	x 0,314
Základní cena upravená ZCU	934,15 Kč/m ³
Výměra obestavěného prostoru	x 699,94 m ³
Zjištěná cena - dům čp.240	<u>653.848,95 Kč</u>

1.2 Stavební pozemky

1.2.1 Ocenění (§ 28 odst. 2)

Obec: Moravský Beroun, 3.311 obyv.

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

Výpočet: $(35 + (3.311 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 52,13 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	Kč/m ²	Základní cena
588 zast.pl.	272 m ²	52,13	14.179,36 Kč
Úprava základní ceny (příloha č. 21):			
1.2 Výhodnost polohy s ohledem na účel užití			
1.2.4 v ostatních obcích		-20 %	-2.835,87 Kč
Základní cena po prvotní úpravě			11.343,49 Kč
2.6 Negativní účinky okolí		-10 %	-1.134,35 Kč
Základní cena upravená			10.209,14 Kč
Koeficient K _i (příloha č. 38, CZ-CC 111)			x 2,173
Prodejnost K _p (příloha č. 39, OL 2-5tis, sl.11)			x 1,087
Zjištěná cena - stavební pozemky			<u>24.114,51 Kč</u>

1.3 Jiné pozemky

1.3.1 Ocenění (§ 32 odst. 4)

Obec: Moravský Beroun, 3.311 obyv.

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

Výpočet: $(35 + (3.311 - 1.000) \times 0,007414) \times 1,00 = 52,13 \text{ Kč/m}^2$

Parcela	Výměra	ZC Kč/m ²	Koef.	Cena pozemku
600/2 ost.pl. jiná pl	183 m ²	52,13	0,09	858,58 Kč
Koeficient K _p (příloha č. 39, OL 2-5tis, sl.11)				x 1,087
Cena neupravená dle § 32 odst. 5				933,28 Kč

Podle § 32 odst. 5 cena nesmí být nižší než 10,00 Kč/m².

Zjištěná cena - jiné pozemky **1.830,00 Kč**

1.4 Rekapitulace

REKAPITULACE CEN BEZ ODPOČTU OPOTŘ.	bez Kp	vč. Kp
1.1 Dům čp.240	653.848,95	653.848,95 Kč
1.2 Stavební pozemky	22.184,46	24.114,51 Kč
1.3 Jiné pozemky	1.683,53	1.830,00 Kč
Cena bez opotřebení celkem	677.716,94	679.793,46 Kč

REKAPITULACE CEN PO ODPOČTU OPOTŘ.	bez Kp	vč. Kp
1.1 Dům čp.240	653.848,95	653.848,95 Kč
1.2 Stavební pozemky	22.184,46	24.114,51 Kč
1.3 Jiné pozemky	1.683,53	1.830,00 Kč
Cena po odpočtu opotř. celkem	677.716,94	679.793,46 Kč

REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN	
1.1 Dům čp.240	653.848,95 Kč
1.2 Stavební pozemky	24.114,51 Kč
1.3 Jiné pozemky	1.830,00 Kč
Zjištěná cena celkem - zaokr.	679.790,00 Kč

Výsledná zjištěná cena 679.790,00 Kč

Slovy: =Šestsetšedesátdevěttisíc sedmset devadesát korun českých=

Stanovení ceny obvyklé

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Je budova čp. 240 na stav.p.č. 588 v katastrálním území a obci Moravský Beroun, okres Olomouc, Olomoucký kraj.

1.2 Místo :

Moravský Beroun, okres Olomouc

1.3 Vlastník :

1/1 SJM Baláž Marián a Balážová Miroslava
793 05 Moravský Beroun, Povelská čp.240

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 15.09.2010

1.6 Použité podklady :

- výpisu z listu vlastnictví č.235
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace majitele nemovitosti

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění je obytná budova včetně příslušenství.

2.2 Ke stavbám a pozemkům jsou zřízena zástavní práva správním smluvní k zajištění pohledávky, věcné břemeno užívání ve prospěch LEASING-STAR spol. s.r.o. Teplice, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz. Tyto omezení vlastnického práva jsou na přiloženém LV.

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 :

Obvyklá cena 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.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Umístění nemovitosti :

Dům čp. 240 je situován vpravo od silnice silnice Moravský Beroun – Opava na konci zastavěné části obce Moravský Beroun.

Obec Moravský Beroun leží v jihovýchodní části okresu Olomouc asi 20 km od města Šternberka a asi 30 km od okresního města Olomouce.

Obec má dobrou technickou vybavenost sestávající z kanalizace, vodovodu a plynu. Dojezdová vzdálenost je do krajského města Olomouce je složitější, dobrá dostupnost je do střediska místního významu Šternberka. Pracovní příležitosti v místě jsou horší.

3.2 Dopravní spojení :

Budova je přístupná z komunikace, obec má autobusové a vlakové do centra okresu.

3.3 Popis objektů nemovitostí :

1.1 Dům čp.240 včetně uvedených příslušenství

1.2 Stavební pozemky

1.3 Jiné pozemky

Popis viz ocenění dle vyhl.č.460/09 Sb. výše.

3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení a to zástavní právo smluvní a nařízení exekuce tak, jak jsou na výpisu z LV 235 ze dne 10.08.2010. Při stanovení ceny obvyklé znalec k těmto zástavám nepřihlíží.

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 cena stanovená podle vyhl.č.460/2009 Sb., kterou se provádí zákon č.151/97 Sb.o oceňování majetku bez koeficientů prodejnosti. Opotřebení stavby je stanoveno dle skutečného stavu stavby.

4.3 Výnosová metoda :

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 metoda :

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

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen (vyhl.č.460/2009 Sb.) snížených o opotřebení stavby. V ceně domu jsou promítnuty ceny vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemků a porostů.

VĚCNÁ HODNOTA CELKEM **680.000,- Kč**

5.2 Výnosová metoda :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

Určení kapitalizační míry – kapitalizační míru stanovují podle úrokové míry tzv. bezpečných cenných papírů a přiměřené míry rizika. Na základě zkušeností ji stanovují na 6 %.

Kalkulace pronájmu :

Dům obsahuje 1 byt. V současném stavu domu lze kalkulovat nájemné ve výši 3.000,- Kč/měs.

Nájemné celkem roční **36.000,- Kč**

Výdaje

Vzhledem k tomu, že znalec neměl k dispozici údaje o výdajích, kalkuluje je ve výši 10% příjmů.

Výdaje celkem **3.600,- Kč**

Výnos celkem **32.400,- Kč**

Výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou :

$$V = \frac{32.400,-}{0,06} \times 100 = 540.000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM

540.000,- Kč

5.4 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

O nemovitostech obdobného typu, tj. obytné domy sloužící k bydlení obdobných lokalitách, jsem zjistil, že k převodům na trhu s nemovitostmi dochází a v současné době jsou nabízeny na internetových stránkách nemovitostí.

Současní majitelé koupili dům v roce 2006 za částku 360.000,- Kč

RK Comfort reality CZ nabízí prodej, dům rodinný, 200 m²

Cena: **590 000 Kč**

Cena zahrnuje: včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Adresa: Nové Valteřice

Datum vložení: Včera

ID zakázky: 000491

Budova: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 200 m²

Plocha užitná: 200 m²

Plocha podlahová: 200 m²

Plocha pozemku: 1 775 m²

Zařízený: Ne

Popis:

Naše společnost si Vám dovoluje nabídnout rodinný dům se zahradou v Nových Valteřicích 8, zastavěná plocha 200m², celková výměra 1775m². Dům je v udržovaném stavu, el. rozvody 220V, prostorné pokoje, kde součástí jednoho je krb. Dům je částečně podsklepený, půda, garáž, zahrada. Klidná lokalita, se spoustou lesů, cca 6 km od Moravského Berouna.



RK František Borůvka nabízí prodej, dům rodinný, 886 m²

Cena: **695 000 Kč**

Cena zahrnuje: včetně provize

Adresa: Moravský Beroun

Datum vložení: 02.08.2010

ID zakázky: N35480

Budova: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 0 m²

Plocha užitná: 886 m²

Plocha podlahová: 0 m²

Plocha pozemku: 0 m²

Zařízený: Ne

Popis:

Prodej rodinného domu 4+1 v Moravském Berouně. Zastavěná plocha a nádvoří o výměře 701m². Dům je ihned volný, vhodný k rekonstrukci. Pro zájemce grafický návrh a rozpočet zdarma, při realizaci rekonstrukce. Více informací v RK.



RK M+M reality nabízí prodej, dům rodinný, 150 m²

Cena: **1 170 000 Kč**

Cena zahrnuje: včetně provize

Adresa: Ondrášov

Datum vložení: 14.09.2010

ID zakázky: 145056

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Samota

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 2

Podlaží umístění: Přízemí

Míst k parkování: 5

Plocha zastavěná: 250 m²

Plocha užitná: 150 m²

Plocha podlahová: 150 m²

Plocha pozemku: 9 184 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektřina: 380V

Doprava: Autobus

Bezbariérový přístup: Ano

Zařízený: Ano

Popis:

Rodinný dům 6+1 na samotě, jehož součástí jsou pozemky o celkové výměře 9184 m² a stodola. Nemovitost je vhodná k trvalému bydlení, jako chalupa nebo k podnikání. V přízemí se nachází koupelna s WC, kuchyň, dva pokoje a obývací pokoj. V podkroví jsou pokoje tři s možností vybudování dalšího sociálního zařízení. Financování pomůžeme vyřídit v našem hypotečním centru.



Z tohoto přehledu nabídek je patrné, že u obdobných nabízených nemovitostí jsou nabídkové ceny velmi rozdílné. Nemovitosti jsou nabízeny delší čas a je možno vysledovat tendenci ke snižování cen. Znamená to, že původní ceny trh s nemovitostmi neakceptuje, musí proto docházet k jejich snižování.

Dále pak je nutné uvést, že při uskutečnění prodeje nabízených nemovitostí na internetu bývají obchodovatelné ceny oproti nabídkám realitních kanceláří nižší o 20% a více procent. V nabídkových cenách realitních kanceláří jsou obvykle zahrnuty i poplatky, provize, ceny za znalecké posudky aj.

Na základě uvedených informací stanovuji srovnávací hodnotu na

SROVNÁVACÍ HODNOTA

650.000,- Kč

Přehled zjištěných hodnot :

Věcná hodnota	680.100,-
Výnosová hodnota	540.000,-
Srovnávací hodnota	650.000,-

Dům je na okraji obce v nevýhodné poloze k centru obce a vzhledem ke komunikaci I. třídy.. Provoz na komunikaci v úrovni stropu 1NP má negativní dopad na užívání domu i na jeho statiku.

Jeho technický stav i přes provedené dílčí opravy je zhoršený, zdivo je vlhké, prvky dlouhodobé životnosti jsou téměř dožity. Dům bude potřebovat rekonstrukci. Pozemek příslušející k domu je malý.

Obec má dobrou technickou a občanskou vybavenost a velmi malou nabídku pracovních míst. Cena tedy zřejmě nepřesáhne srovnávací hodnotu.

Nemalý vliv na prodej nemovitosti bude mít patrně i současná ekonomická situace a zpříšňující se politika získání finančních prostředků formou hypoték a půjček od finančních ústavů.

Na základě tohoto rozboru usuzuji, že ceny obvyklá včetně uvedených součástí a příslušenství bude

CENA OBVYKLÁ
650.000,- Kč

slovy : šestsetpadesáttisíckorunčeských

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. 3898-118/2010 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Šumperku dne 16.09.2010