Znalecký posudek číslo 1198-10/12

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rekreační chaty č.e. 80 na pozemku parc.č. St. 268, pozemků parc.č. St. 268, parc.č. 273/35 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Štěpánov nad Svratkou, obec Štěpánov nad Svratkou, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 414.

Objednatel :	CZ Dražby, a.s. Mírové náměstí 3097/37 Ústí nad Labem IČ:28701259
Účel posudku :	Stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb.
Oceněno ke dni :	16.1.2012
Posudek vypracoval :	Ing. Tomáš Volek Velatice 214 664 05 Velatice tel.: +420 724 256 828 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 17 stran textu, 5 příloh a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 20.1.2012

OBSAH :

1	**ÚVOD**		**3**
	1.1	Vymezení pojmů	3
2	**NÁLEZ**		**4**
	2.1	Podklady pro ocenění nemovitostí	4
	2.2	Znalecký úkol, účel ocenění	4
	2.3	Informace o nemovitosti	5
	2.4	Prohlídka a zaměření nemovitosti	5
	2.5	Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví	5
	2.6	Nájemní smlouva	5
	2.7	Majetkoprávní vztahy	6
	2.8	Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění	6
	2.9	Zvolené metody pro ocenění	6
3	**POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ**		**7**
	3.1	Celkový popis nemovitostí	7
	3.2	VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	7
		3.2.1 Rekreační chata č.e. 80, na parc.č. St. 268	8
		3.2.2 Příslušenství	10
		3.2.3 Pozemky	10
		3.2.4 Věcná hodnota celkem	11
	3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	12
		3.3.1 Chata č.e.80 s pozemky a příslušenstvím	12
	3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	14
4	**STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK**		**15**
5	**ZNALECKÁ DOLOŽKA**		**17**

PŘÍLOHY

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(6x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrálních map	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(1x A4)
Příloha č. 4.	Mapa oblasti	(1x A4)
Příloha č. 5.	Kolaudační rozhodnutí	(2x A4)

1 ÚVOD

1.1 Vymezení pojmů

Cena Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Věcná hodnota Nazývána rovněž "**časová cena**", "**substanční hodnota**", "**reprodukční cena časová**". Jedná se o reprodukční cenu věci, sníženou o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku sníženou o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci. V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. **„cena zjištěná nákladovým způsobem“**.

Výnosová hodnota Uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovení úrokové sazby uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako čistý výnos podniku (nemovitosti), nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena administrativní Nazývaná rovněž "**cena zjištěná**" . Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu - podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky MF ČR č. 387/2011 Sb.

Cena pořizovací Nazývaná rovněž "**cena historická**". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.

Cena reprodukční Nazývaná rovněž "**reprodukční pořizovací cena**". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno stejnou, novou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, tj. bez odečtu opotřebení.

Cena obvyklá Nazývaná rovněž " **cena obecná**", "**tržní**", "**objektivní**".Jedná se o cenu, které by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Obvyklá cena potom bude výsledkem odborného hodnocení cen zjištěných metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací odhadcem.

2 NÁLEZ

2.1 Podklady pro ocenění nemovitostí

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady :

1. a Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 414, k.ú. Štěpánov nad Svratkou, vyhotovený dálkovým přístupem dne 5.12.2011.

1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Štěpánov nad Svratkou.

1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 6.12.2011.

1. d Vyhláška MF č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

1. e Informace a fotodokumentace získaná od objednatele (CZ Dražby, a.s.).

1. f Informace získané při místním šetření od pana Josefa Šmardy (příbuzný vlastníka, paní Boženy Veselé).

1. g Mapa obce Mořice a okolí.

1. h Informace a sdělení získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz), z místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců.

1. i Místní šetření, provedené zhotovitelem ocenění Ing.Tomášem Volkem, dne 16.1.2012.

1. j Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

1. k Knihovna znalce.

2.2 Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti ve vlastnictví paní Boženy Veselé, zapsané na LV č. 414, k.ú. Štěpánov nad Svratkou. Jedná se o rekreační chatu č.e. 80 na pozemku parc.č. St. 268 a dále o pozemky parc.č. St. 268, parc.č. 273/35, vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby dobrovolné dražby a to k datu místního šetření, tj. k 16.1.2012.

2.3 Informace o nemovitosti

LV č. 414	**ze dne 5.12.2011**		
Vlastník	***Veselá Božena, Koniklecova 470/5, 634 00 Brno***		
Katastrální území	Štěpánov nad Svratkou (kód 763 462)		
Obec, okres	Štěpánov nad Svratkou (596884), Žďár nad Sázavou (CZ0635)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Štěpánov nad Svratkou, č.e. 80,,	způsob využití, rod. rekreace,	na parcele St. 268
Vlastnictví pozemku			
	Parc.číslo, St. 268 273/35	výměra (m^2), 46, 283,	druh zastavěná plocha a nádvoří ostatní plocha

2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 16.1.2012 za přítomnosti znalce a pana Josefa Šmardy, (příbuzný vlastníka paní Boženy Veselé). Upřesňující informace podala znalci paní Božena Veselá telefonicky z tel. čísla 775 323 516.

2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 414 ze dne 5.12.2011 pro k.ú. Štěpánov nad Svratkou v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní práva exekutorská, zapsáno do soupisu majetkové podstaty (viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

2.6 Nájemní smlouva

Ke dni ocenění je nemovitost ve vlastnictví paní Boženy Veselé využívána vlastníkem k rekreačním účelům.

Na základě informací získaných od paní Veselé, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

2.7 Majetkoprávní vztahy

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 5.12.2011 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 414, k.ú. Štěpánov nad Svratkou ve vlastnictví paní Boženy Veselé, r.č. 545310/1137.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 414, k.ú. Štěpánov nad Svratkou.

2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Štěpánov nad Svratkou bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

a) V současné době nemám ani v budoucnu nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného ocenění.

b) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.

c) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

d) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracovaní ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby.

2.9 Zvolené metody pro ocenění

I. Pro stanovení obecné, obvyklé, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě jako první použita **věcná hodnota staveb**. Pro stanovení věcné hodnoty bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

II. Jako druhou metodu pro daný případ ocenění k účelu stanovení obvykle obchodovatelné ceny nemovitostí volím v tomto konkrétním případě **metodu srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce daného typu nemovitostí.

Tyto metody výpočtu volím proto, že disponují dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 Celkový popis nemovitostí

Vesnice Štěpánov nad Svratkou patří územně do okresu Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Bystřice nad Pernštejnem. Obec Štěpánov nad Svratkou se rozkládá asi třicettři kilometrů východně od Žďáru nad Sázavou a sedm kilometrů východně od města Bystřice nad Pernštejnem. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na katastrálním území této středně velké vesnice má nahlášený trvalý pobyt asi 700 obyvatel. Štěpánov nad Svratkou se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Štěpánov nad Svratkou a Vrtěříž. Pro děti, jež jsou ve školním věku, mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a rodiče menších dětí mají k dispozici také školku. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Štěpánov nad Svratkou má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. (zdroj: www.obce-města.info)

Dopravní dostupnost je dobrá autobusovou dopravou. Nejbližší vlaková stanice Nedvědice je od nemovitosti vzdálena cca 6 km.

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e. 80 na parc.č. St. 268, která je situována v jihovýchodní okrajové části obce, ne levé straně od silnice I. tř. č. 19 ve směru do obce Hodonín. Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu postavenou v blízkosti potůčku Hodonínka. Chata je podsklepená, má jedno nadzemní podlaží a podkroví pod sedlovou střechou. Příslušenství tvoří venkovní úpravy (jímka, oplocení, přípojka vody z potoka, venkovní schody, kamenné opěrné zídky). Chata je postavena na mírně svažitém pozemku parc.č. St. 268. Kolem chaty je na parc.č. 273/35 situována zahrada tvořící s chatou jednotný funkční celek. Součástí zahrady je jeden listnatý strom (bez vlivu na cenu obvyklou).

Příjezd k chatě je sjezdem ze silnice I. tř. č. 19, po nezpevněné účelové komunikaci, po dřevěném mostě přes potůček a následně po nezpevněné ploše (ostatní plocha) na parc.č. 273/1, ve vlastnictví Obce Štěpánov nad Svratkou. Okolí chaty je tvořeno zástavbou rekreačních chat.

Chata je napojena na IS – vzdušné vedení el.NN, vodu z potůčku Hodonínka. Kanalizace je svedena do jímky. K zajištění pitné vody slouží dle sdělení vlastníka pramen, ve vzdálenosti cca 30 m od chaty.

3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Označujeme časovou cenu CČ, věcná hodnota HV.

Pro zjištění věcné hodnoty staveb bylo použito výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. (vyhláška MF č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku).

3.2.1 Rekreační chata č.e. 80, na parc.č. St. 268

Popis:

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu, podsklepenou, která má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví pod sedlovou střechou. Půdorysný tvar chaty je do písmene L. Hlavní vstup do chaty je přes vlastní oplocenou zahrádku po venkovních schodech v úrovni 1.NP. Sklepní prostory jsou přístupné samostatným vstupem ze zahrady nebo po kovovém schodišti z 1.NP.

Dispoziční řešení:

1.PP – schodiště, tři sklepy s vodárnou a bojlerem. PP= 37 m^2.

1.NP – předsíň se schodištěm, WC, koupelna vybavená umyvadlem a sprchovým koutem, kuchyň, pokoj. PP=36 m^2.

Podkroví – předsíňka se schodištěm, dva pokoje se sešikmeným stropem. PP=29 m^2.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné, cihelné. Stropní konstrukce s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z pálené tašky. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenné hladké. Obklad soklu není proveden. Vnitřní keramický obklad je proveden v kuchyni a v koupelně. Podlahy v obytných místnostech jsou laminátové plovoucí v ostatních místnostech je keramická dlažba, sklepě je betonový potěr. Okna jsou dřevěná zdvojená, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění je lokální z kamen na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody teplé a studené vody jsou provedeny. Ohřev TUV pomocí el. bojleru. Kanalizace je svedena do jímky. V kuchyních je el. plotýnkový vařič a kuchyňská linka s dřezem. Hygienické vybavení tvoří 1x sprchový kout, 1x splachovací WC, 1x umyvadlo. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle předloženého kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst.:460/03-Še ze dne 24.3.2003 byla chata dána do užívání v roce 2003. Samotná výstavba byla zahájena na základě stavebního povolení č.j.: 1127/86 ze dne 23.6.1987. Během další životnosti byla prováděna běžná údržba. Celkový technický stav je dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 6:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název		**Zastavěná. plocha**	**Konstr. výška**
1.PP	4,90*7,00+2,60*4,30	45,48 m^2	2,20 m
1.NP	4,90*7,00+2,60*4,30	45,48 m^2	2,30 m
Podkroví	4,90*7,00	34,30 m^2	2,00 m

Obestavěný prostor:

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

Název	Typ			Obestavěný prostor
Spodní stavba	PP	(4,90*7,00+2,60*4,30)*(0,10+2,20)		104,60 m^3
Vrchní stavba	NP	(4,90*7,00+2,60*4,30)*(2,30)		104,60 m^3
Podkroví a zastřešení	Z	(4,90*7,00)*(2,90/2)	=	49,74 m^3
Obestavěný prostor - celkem:				258,94 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Podezdívka jen u typu I	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Obvodové stěny	S	27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Zastřešení	S	9,10	100	1,00	9,10
6. Krytina	S	4,00	100	1,00	4,00
7. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
8. Úprava povrchů	S	8,10	100	1,00	8,10
9. Schodiště	S	4,10	100	1,00	4,10
10. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy	S	4,00	100	1,00	4,00
13. Vytápění	S	3,10	100	1,00	3,10
14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	1,00	100	1,00	1,00
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní	C	2,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,80

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 7):	[Kč/m^3]	=	1 650,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 7):		*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,9580
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1550
Základní cena upravená	[Kč/m^3]	**=**	**3 815,17**
Plná cena:	258,94 m^3 * 3 815,17 Kč/m^3	**=**	**987 902,07 Kč**

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 9 roků

Opotřebení: 15,000 %	-	148 185,31 Kč
Chata č.e.80 - zjištěná cena	**=**	**839 716,76 Kč**

3.2.2 Příslušenství

Příslušenství tvoří venkovní úpravy (jímka, oplocení, přípojka vody z potoka, venkovní schody, kamenné opěrné zídky). Technická hodnota příslušenství má vzhledem ke svému rozsahu nízkou hodnotu a k oceňovanému objektu má jen doplňkovou funkci. Pro účely ocenění není cena jednotlivých staveb vyjadřována. Celkovou cenu příslušenství navrhuji odborným odhadem ve výši 5 % ze zjištěné ceny staveb.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 10 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb:	5,00 %
Stanovená cena staveb:	839 700,- Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		839 700,-
	*	0,0500
Příslušenství - zjištěná cena	**=**	**41 985,-Kč**

3.2.3 Pozemky

Popis

Parc.č. St. 268 o výměře 46 m^2, zastavěná plocha a nádvoří
Parc.č. 273/35 o výměře 283 m^2, ostatní plocha

Pozemek je mírně svažitý s jižní orientací, uceleného přibližně obdélníkového tvaru a nelze napojit na obecní rozvody vody, plynovod a kanalizaci. Ve střední části pozemku je na parc.č. St. 268 postavena rekreační chata, kolem chaty je oplocená zahrada na parc.č. 273/35. Součástí zahrady je ovocný strom (bez vlivu na cenu obvyklou).

Výpočet obecné hodnoty

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejům pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnával jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru (www.cscom.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků pro výstavbu rekreačních objektů se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 30,- až 150,- Kč/m^2. Vzhledem k poloze v blízkosti potoka a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve spodním pásmu daného rozpětí, tj. na 50,- Kč/m^2 .

Pozemky

zastavěná plocha a nádvoří parc.č. St. 268	46 m^2	á	50,- Kč/m^2	=	2 300,- Kč
zahrada parc.č. 273/35	283 m^2	á	50- Kč/m^2	=	14 150,- Kč
Pozemky oceněné - celkem				**=**	**16 450,- Kč**
Pozemky - výsledná cena				**=**	**16 450,- Kč**

3.2.4 Věcná hodnota celkem

Chata č.e. 80	=	839 720,- Kč
Příslušenství	=	41 990,- Kč
Pozemky	=	16 450,- Kč
Věcná hodnota celkem		**898 160,- Kč**

Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

898 160,- Kč

(slovy : osmsetdevadesátosmtisícstošedesát korun českých).

3.3 SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **Rekreační chaty**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v současné době v rovnováze s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je průměrně obchodovatelná**.

3.3.1 Chata č.e.80 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- poloha v klidné okrajové části obce
- dostatečné pozemkové zázemí
- stavba v dobrém technickém stavu

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- absence vodovodní přípojky z veřejného řadu
- příjezd po nezpevněné ploše (omezení zejména v zimním období)
- blízkost potoka

Odůvodnění srovnávací metody

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m^2 užitné plochy, m^2 zastavěné plochy všech podlaží, atd.). Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom přepočtena na jednotkovou cenu objektu; po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Lokalita	Podlahová plocha	Pozemek celkem	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis rodinného domu a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K_c						**Foto**
	m^2	**m^2**	**Kč**	**Kč/m^2**	**K_C**	**Kč/m^2**
Štěpánov nad Svratkou	**70**	**316**	**700 000**	**10 000**	**0,90**	**9 000**
Podsklepená chata v krásném prostředí v obci Vrtěžíř u Štěpánova nad Svratkou. Chata má tři poschodí + verandu +sklep. V prvním poschodí se nachází obytná část (jídelna, obývací prostor, kuchyňský kout), druhé a třetí poschodí je využíváno jako ložnice. Chata má plechovou střechu, která je nově natřená. Přístup k chatě je po zpevněné obecní komunikaci. Krásné místo !!! Zdroj:www.sreality.cz, ID: 1709294172 *Obdobná chata, v obdobné lokalitě.*						
Věžná	**98**	**333**	**850 000**	**8 673**	**0,90**	**7 806**
okr. Žďár n. Sáz., Věžná, prodej zděné chaty na vlastním pozemku 333 m2, na kamenné podezdívce, ve které je dílna a sklep. V 1. patře je předsíň, kuchyň, obývací pokoj, sprchový kout s WC a terasa. V podkroví jsou dva pokoje využívané jako ložnice a terasa. V chatě je el. proud 220 i 400 V, užitková voda, WC do jímky. V blízkosti chaty je obchod, restaurace, rybník. Krásné okolí, z chaty pěkný výhled a možnost procházky na hrad Pernštejn. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 3869267804 *Obdobná chata, v nepatrně horší lokalitě.*						
Ždánice	**107**	**500**	**760 000**	**7 103**	**0,85**	**6 038**
Exkluzivně Vám nabízíme rodinný dům v klidné části obce Ždánice, vzdálený pouze 4 km od Bystřice nad Pernštejnem. V domě lze momentálně užívat obývací pokoj s kachlovými kamny, koupelnu a kuchyň, ostatní prostory domu jsou určeny k dostavbě, skýtají proto skvělou možnost realizace vlastních představ. Byla vyměněna střecha domu, v koupelně je zbudován sprchový kout, částečně jsou vyměněny podlahy. Dům je podsklepen, náleží k němu garáž, dřevník, dílna a zahrada + má vlastní studnu. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 38529 *Větší chata, v nepatrně horší lokalitě, v horším technickém stavu.(cena vč.provize)*						
Vír	**30**	**247**	**400 000**	**13 333**	**0,90**	**12 000**
Nabízíme Vám k prodeji chatu 2+1 v obci Vír vzdálené 8 km od Bystřice nad Pernštejnem a 56 km od Brna. Jedná se o dřevěnou chatu se zahradou. V přízemí chaty je obývací pokoj, kuchyň a veranda, v podkroví je místo pro spaní. Koupelna a WC v chatě není. Z IS je zde elektřina a voda. ZP činí 20 m2. Oplocená zahrada je o ploše 247 m2. CP je 267 m2. Chata je umístěna v rekreační oblasti u vodní nádrže Vír. Okolní příroda nabízí možnost turistiky, cykloturistiky a houbaření. Zdroj:www.sreality.cz, ID: 1371 *Menší chata co do velikosti podl. plochy, lepší lokalita, ale dřevěná konstrukce.*						
Minimální cena						**6 038 Kč/m^2**
Průměrná cena						**8 711 Kč/m^2**
Maximální cena						**12 000 Kč/m^2**
Celková uvažovaná podlahová plocha oceňované nemovitosti						**73 m^2**

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodej. Zpracovatel zde vychází z úvahy, že se nebude realizovat nabízená částka v plné výši – korekční koeficient je stanoven na základě interního rozboru ve výši 1,00 - 0,80 (navrženo 0,90 u cen včetně provizí na 0,85).
Do uvažované podlahové plochy nejsou podkrovní místnosti, vlivem sešikmených stropů, započteny.

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 6 000,- Kč/m^2 až 12.000,- Kč/m^2 podlahové plochy.

Srovnávací hodnota

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti pozemků, stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 9.000,- Kč/m^2 x 73 m^2 = 657 000,- Kč.

Chata č.e.80 - výsledná cena srovnávací metodou = 657 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

657 000,- Kč

(slovy : šestsetpadesátsedmtisíc korun českých)

3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena chaty č.e. 80 s pozemky po zaokrouhlení navržená :

Věcnou hodnotou	898 160,- Kč
Srovnávací metodou	657 000,- Kč

4 STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK

Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 414 ze dne 5.12.2011 pro k.ú. Štěpánov nad Svratkou v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní práva exekutorská, zapsáno do soupisu majetkové podstaty (viz. příloha č.1).

Zápisy uvedené v oddíle C nemají vliv na stanovení obvyklé hodnoty pro potřeby tohoto ocenění. Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu dražby, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu předmětu dražby.

Věcná břemena, zástavní práva, ani jiná omezení vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika

Ke dni ocenění je nemovitost ve vlastnictví paní Boženy Veselé využívána vlastníkem k rekreačním účelům.

Na základě informací získaných od paní Veselé, není na výše uvedených nemovitostech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva. V opačném případě by bylo nutno vypracovat nové tržní ocenění.

V roce 2002 byla nemovitost zasažena povodní z blízkého potůčku Hodonínka, který byl po záplavách regulován. Koryto potoka bylo rozšířeno, tak aby se do budoucna eliminovalo rozlití potoka.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 414, k.ú. Štěpánov nad Svratkou.

Stanovení obvyklé hodnoty

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit navrhuji:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitostí - rekreační chaty č.e. 80 na pozemku parc.č. St. 268, pozemků parc.č. St. 268, parc.č. 273/35 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Štěpánov nad Svratkou, obec Štěpánov nad Svratkou, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 414, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí pro potřeby veřejné dobrovolné dražby dle zákona č. 26/2000 Sb., k datu ocenění 16.1.2012, po zaokrouhlení na:

650 000,- Kč

slovy : šestsetpadesáttisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 20.ledna 2012 Ing. Tomáš Volek

5 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1198-10/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 20.ledna 2012

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz