

Znalecký posudek číslo 1343-155/12

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 91 na pozemku parc.č. 1270, pozemků parc.č. 1270, parc.č. 1272 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál.



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 : 8.10.2012

Posudek vypracoval : Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
tel.: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Tento posudek obsahuje 19 stran textu, 4 přílohy a objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Velatice, 10.10.2012

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	Rodinný dům č.p. 91, na parc.č. 1270	8
3.2.2	Příslušenství	9
3.2.3	Pozemky	9
3.2.4	Věcná hodnota celkem	10
3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	10
3.3.1	Rodinný dům č.p. 91 s pozemky a příslušenstvím	11
3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	15
4	STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	15
5	ZNALECKÁ DOLOŽKA	17

PŘÍLOHY

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(5x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrálních map	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(1x A4)
Příloha č. 4.	Mapa oblasti	(1x 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 opotřeбенé 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	Nazývána 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	Nazývána rovněž " cena historická ". Jedná se o cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení - rozumí se bez odečtu opotřebení.
Cena reprodukční	Nazývána 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	Nazývána 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: <i>Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.</i> 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. 46, k.ú. Horní Benešov, vyhotovený dálkovým přístupem dne 26.9.2012.
1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Horní Benešov.
1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 26.9.2012.
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 ze Znaleckého posudku č. 4020-019/2010, který vyhotovil Ing. Karel Olbrecht, Jasmínová 15, 746 01 Opava dne 2.2.2010.
1. g Mapa obce Horní Benešov 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 8.10.2012.
1. j Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
1. k Fotodokumentace poskytnutá objednatelem.
1. l Knihovna znalce.

2.2 Znalecký úkol, účel ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovitosti v podílovém vlastnictví pana Aloise Petříka – podíl id. ½ a pana Stanislava Petříka – podíl id. ½, zapsané na LV č. 46, k.ú. Horní Benešov. Jedná se o rodinný dům č.p. 91 na pozemku parc.č. 1270 a dále pozemky parc.č. 1270, parc.č. 1272. Vše včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí pro potřeby dobrovolné dražby a to k datu posledního místního šetření, tj. k 8.10.2012.

2.3 Informace o nemovitosti

LV č. 46	ze dne 26.9.2012		
Vlastník	<i>Petřík Alois, Luhy 91, 793 12 Horní Benešov – podíl id. 1/2</i> <i>Petřík Stanislav, Luhy 91, 793 12 Horní Benešov – podíl id. 1/2</i>		
Katastrální území	Horní Benešov (kód 642355)		
Obec, okres	Horní Benešov (597350), Bruntál (CZ0801)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Luhy, č.p. 91,	způsob využití, rod. dům,	na parcele 1270
Vlastnictví pozemku			
	Parc.číslo, 1270, 29/1,	výměra (m ²), 240, 197,	druh zastavěná plocha a nádvoří zahrada

2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 8.10.2012 za přítomnosti znalce. Prohlídka nemovitosti byla provedena pouze z veřejně přístupné komunikace. Objekt nebyl vlastníky znalci při místním šetření zpřístupněn a z tohoto důvodu nebylo provedeno zaměření a podrobný popis vybavení nemovitosti.

Ocenění je provedeno na základě dostupných podkladů poskytnutých objednatelem (Znalecký posudek č. 4020-019/2010 ze dne 2.2.2010).

2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 46 ze dne 26.9.2012 v k.ú. Horní Benešov v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní práva exekutorská, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona (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 pana Aloise Petříka a pana Stanislava Petříka využívána vlastníky.

Na základě dostupných informací, 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 26.9.2012 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 46, k.ú. Horní Benešov v podílovém vlastnictví pana Aloise Petříka a pana Stanislava Petříka.

Prohlídkou při místním šetření bylo zjištěno, že vedlejší stavba kůlny, tvořící příslušenství k rodinnému domu, je postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1273/1, který je ve vlastnictví Města Horní Benešov, a který je vlastníky RD č.p. 91 využíván jako zahrada.

Pozn.: nájemní smlouva či jiná dohoda o užívání pozemku parc.č. 1273/1, k.ú. Horní Benešov nebyla znalci předložena.

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 46, k.ú. Horní Benešov.

2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Horní Benešov 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 zpracování 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 možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 Celkový popis nemovitostí

Městečko Horní Benešov patří do dřívějšího okresu Bruntál a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Bruntál. Obec Horní Benešov se rozkládá asi jedenáct kilometrů východně od Bruntálu. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Trvalý pobyt na území tohoto malého města má nahlášeno asi 2450 obyvatel. Horní Benešov se dále dělí na dva části, konkrétně to jsou: Horní Benešov a Luhy. Obec je vzdálená přibližně 15 km od polských hranic. V obci mohou děti docházet na základní školu vyššího stupně a pro předškoláky je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště, stadion a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kino, kostel a hřbitov. V obci Horní Benešov mají lékařskou ordinaci dva praktičtí lékaři a jeden zubař. Kromě toho je zde umístěn i domov s pečovatelskou službou. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. (zdroj: www.obce-mesta.info)

Dopravní dostupnost je zajišťována autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je od nemovitosti vzdálena cca 100 m.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 91 postavený na parc.č. 1270, který je situovaný v západní lokalitě obce Horní Benešov, v části Luhy, při vedlejší komunikaci. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Příslušenství tvoří vedlejší stavba kůlny na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1273/1, venkovní úpravy (oplocení, přípojky IS, zpevněné plochy). Rodinný dům je postavený na rovinatém pozemku parc.č. 1270. Jižně od domu je na vlastní parc.č. 1272 situována zahrada tvořící s RD jednotný funkční celek. Vlastníky je využívána jako zahrada i parc.č. 1273/1, která je ve vlastnictví Města Horní Benešov.

Součástí zahrady parc.č. 1272 jsou trvalé porosty standardního rozsahu (bez vlivu na cenu obvyklou).

Vstup do domu je umožněn ze zpevněné komunikace na parc.č. 1302, ve vlastnictví Města Horní Benešov. Okolí rodinného domu je tvořeno zástavbou obdobných rodinných domů a objekty občanské vybavenosti.

Rodinný dům je napojen na IS – voda z řadu, kanalizace, el.NN. Obec nemá vybudované rozvody plynu vedoucí v příjezdové komunikaci před domem.

3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižena 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 Rodinný dům č.p. 91, na parc.č. 1270

Popis:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Půdorysný tvar domu je do písmene L. Rodinný dům obsahuje jeden byt o velikosti 4+1 s hygienickým příslušenstvím.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce jsou zděné. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z vlnitých eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu pouze částečné (poničené). Vnější omítky jsou vápenocementové (částečně opadané). Okna jsou dřevěná dvojitá.

Stáří a technický stav:

Doklady o stáří nemovitosti nebyly znalci předloženy, dle stavebně konstrukčního provedení s přihlédnutím k prvkům dlouhodobé životnosti a lze usuzovat, že dům pochází z počátku minulého století. Z vnějšího pohledu působí dům zanedbaným dojmem. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Pozn.: vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovitosti, není výše popsána kompletní konstrukční charakteristika objektu. Výměry použité ve věcné hodnoty byly převzaty ze znaleckého posudku č. 4020-09/2010 (viz. seznam podkladů)

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 5, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	14,70*6,60+3,80*9,60	= 133,50

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	133,50 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Spodní stavba	(14,70*6,60+3,80*9,60)*(0,10+3,00)	= 413,85 m ³
Zastřešení	(14,70*6,60)*(2,70/2)	= 130,98 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Spodní stavba	NP	413,85 m ³
Zastřešení	Z	130,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		544,83 m ³

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,9167
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]	=	4 523,87
Plná cena:	544,83 m ³ * 4 523,87 Kč/m ³	=	2 464 740,09 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 100 roků			
Opotřebení: 85,000 %		-	2 095 029,08 Kč

Rodinný dům č.p. 91 - zjištěná cena	=	369 711,01 Kč
--	---	----------------------

3.2.2 Příslušenství

Příslušenství tvoří venkovní úpravy (oplocení, přípojky IS) a vedlejší stavba kůlny.

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, je pouze zohledněna v navržené výsledné obvyklé ceně.

3.2.3 PozemkyPopis

Parc.č. 1270 o výměře 240 m², zastavěná plocha a nádvoří

Parc.č. 1272 o výměře 346 m², zahrada

Pozemek složený ze dvou parcel je rovinatý, nepravidelného tvaru a lze jej napojit na obecní rozvody vody, kanalizace, plynu a el. energie. V severní části pozemku je na parc.č. 1270 postavený rodinný dům. Nezastavěná část pozemku je využívána jako dvůr. Jižně od domu je na parc.č. 1272 oplocená zahrada. Součástí zahrady jsou trvalé porosty (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.csc.com.cz, www.sreality.cz). Z takto získaných informací vyplývá, že cena stavebních pozemků se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 150,- až 300,- Kč/m². Vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 220,- Kč/m².

Název	Parc.č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	1270	240	220,00	52 800,00
zahrada	1272	346	220,00	76 120,00
Celkem		474		128 920,00

Pozemky - výsledná cena = **128 920,- Kč**

3.2.4 Věcná hodnota celkem

Rodinný dům č.p. 91 = 369 710,- Kč
 Pozemky = 128 920,- Kč

Věcná hodnota celkem **498 630,- Kč**

Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

498 630,- Kč

(slovy : čtyřistadevadesátosmtisícšestsetřicet 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 kanceláři 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. **Rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v současné době nepatrně vyšší než je nabídka. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu zhoršenému technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná.**

3.3.1 Rodinný dům č.p. 91 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- klidná lokalita se základní občanskou vybaveností
- možnost využití k rekreačním účelům

Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- průměrný estetický vzhled
- absence plynové přípojky
- absence garáže
- zhoršený stavebně technický stav, náklady na rekonstrukci

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 prodejkách podobných nemovitostí je odvozena jednotková tržní cena (např. za m² užitné plochy, m² 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 :

Popisy porovnatelných nemovitostí:

RD 3+1

Rodinný dům 3+1, zahrada 860m², v obci Roudno, okr. Bruntál. Rodinný dům se zahradou, s garáží a dílnou, který je částečně podsklepen - ideální na vinný sklep - konstantní teplota. V domě je zhotovena nová elektřina v mědi. Přívod vody z řádu pouze do sklepení. Možnost vybudování rozsáhlé půdní vestavby. Dům je v současné době připraven na rekonstrukci, která byla částečně započata. Základy jsou kamenné, střecha sedlová. Nemalý pozemek kolem domu je oplocený. Velice pěkné místo pro trvalé bydlení nebo k rekreaci - vodní nádrž Slezská Harta ve vzdálenosti 300 m od nemovitosti.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/roudno-roudno-/4021699164>

RD 3+1

rodinný dům 3+1 v obci Sosnová. Nachází se v klidné a krásné části obce. Je vhodný k rekreaci i trvalému bydlení. Dům je cihlový, v původním udržovaném stavu. V přízemí se nachází 2 pokoje a kuchyň. Třetí pokoj je v podkroví. Je zde snadno upravitelný i další pokoj. Celý dům je podsklepený. Ve sklepech je kotel na tuhá paliva. V domě je zavedený vodovod. Odpad je vedený do vlastního septiku. Dům doporučujeme i jako rekreační objekt. Přes obec vedou cyklostezky do širokého okolí, například na Slezskou Hartu. Obec se nachází v klidné lokalitě. Je vybavená základní občanskou vybaveností.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/sosnova-sosnova-/1486299740>

RD se stodolou

rodinný dům se stodolou a velikou zahradou v lukrativní oblasti rekreační obce Leskovec nad Moravicí u přehrady Slezská Harta. Dům se nachází na okraji vesnice a je ve špatném stavebně technickém stavu. Do domu je přivedena elektřina a pitná voda je čerpána ze studny. Kousek od domu je veřejný vodovod a přímo před domem veřejná kanalizace. K domu patří velká zahrada. Po případné demolici

domu lze pozemek využít ke stavbě domu nového. Samotná přehrada Slezská Harta, která je využívána k rekreaci a sportovnímu rybolovu, je od domu vzdálena cca 15 min. pěší chůze.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/leskovec-nad-moravici-leskovec-nad-moravici-/3855618652>

RD 3+1

Prodej rodinného domu o velikosti 3+1 v obci Horní Benešov, okr. Bruntál. V I.NP je vstupní chodba, společenská místnost s krbem, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, dvě obytné místnosti, prádelna, vstup do zahrady. Ve II.NP je jeden pokoj a prostorná půda, kde je možné vybudovat další místnosti. Dům čerpá vodu z řádu, odpady svedeny do kanalizace, střecha sedlová, pokryta břidlicí. Vytápění ústřední plynové a lokální na tuhá paliva - krb. Dům je částečně podsklepen. K domu náleží pozemek o velikosti 650m², na kterém je postavena garáž.

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-benesov-horni-benesov-/4053623388>

RD 3+1

V rodinném domě se nachází byt o velikosti 3+1 s vlastním sociálním zařízením. V suterénu rodinného domu se nachází kotelna se skladem paliva. V přízemí je vstupní chodba se schodištěm do podkroví, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj, ložnice. V podkroví nemovitosti je chodba a jeden pokoj. Rodinný dům je zděný s dřevěným stropem a sedlovou střechou s plechovou krytinou. Schody jsou dřevěné, vnitřní i fasádní omítky jsou dvouvrstvé vápenné. Okna jsou plastová zdvojená, dveře jsou dřevěné hladké, podlahy jsou v přízemí betonové, v podkroví prkenné. Ohřev vody je v el. boileru, kotel ÚT je na tuhá paliva, otopná tělesa jsou desková. Koupelna s WC má rohovou vanu a je obložena keramickým obkladem a keramickou dlažbou. V kuchyni je keramický obklad v místě kuch. linky. Rodinný dům byl částečně rekonstruován, byla provedena nová instalace elektřiny, vodovodu, kanalizace, nové vnitřní povrchové úpravy, nová koupelna s WC, nové ústřední vytápění s ohřevem teplé vody v boileru, nová okna a dveře, nové betonové podlahy a obklady.

Zdroj: http://www.aukce-aukce.cz/detail-aukce.php?curr_key=2497

Srovnávací nemovitosti

Název: RD 3+1

Lokalita: Roudno, okr. Bruntál

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně větší; Poloha - nepatrně horší; Provedení a vybavení - obdobný; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - nepatrně lepší nemovitost;



Celkový koef. K_c 0,81
Upravená j. cena Kč/ks 478 029

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	860 m ²	590 000 Kč	590 000 Kč/ks

Název: RD 3+1**Lokalita:** Sosnová, okr. Bruntál**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně větší; Poloha - nepatrně horší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena
0,00 m ³	342 m ²	590 000 Kč



Celkový koef. K_c 0,92
Upravená j. cena Kč/ks 540 266

Jednotková cena
 590 000 Kč/ks

Název: RD se stodolou**Lokalita:** Leskovec nad Moravicí, okr. Bruntál**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - nepatrně horší; Vliv pozemku - velký pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - obdobná nemovitost;

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena
0,00 m ³	2 500 m ²	539 000 Kč



Celkový koef. K_c 0,80
Upravená j. cena Kč/ks 432 952

Jednotková cena
 539 000 Kč/ks

Název: RD 3+1**Lokalita:** Horní Benešov, okr. Bruntál**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Celkový koef. K_c Upravená j. cena

Redukce pramene ceny - inzerce; Velikosti objektu - nepatrně větší; Poloha - obdobná; Provedení a vybavení - lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - obdobný pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

0,62

Kč/ks
435 683

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	620 m ²	699 000 Kč	699 000 Kč/ks

Název: RD 3+1**Lokalita:** Křišťanovice, okr. Bruntál**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Redukce pramene ceny - dražba; Velikosti objektu - obdobná; Poloha - nepatrně horší; Provedení a vybavení - lepší vybavení; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - menší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost;

Celkový koef. K_c 0,98
Upravená j. cena Kč/ks
292 532

Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	480 m ²	300 000 Kč	300 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti:

Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	292 532 Kč/ks
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	435 892 Kč/ks
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	540 266 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	450 000 Kč/ks

Srovnávací hodnota

Obecná hodnota stanovená srovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména k poloze, velikosti pozemků, dobrému stavebně technickému stavu, velikosti a poptávce realitního trhu, pro zadanou nemovitost navržena ve středním pásmu výše zmiňovaného intervalu, tj. 450 000,- Kč.

Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou = 450 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržena srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

450 000,- Kč

(slovy : čtyřistapadesát tisíc korun českých)

3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena RD č.p. 91 s pozemky po zaokrouhlení navržená :

Věcnou hodnotou	498 630,- Kč
Srovnávací metodou	450 000,- 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. 46 ze dne 26.9.2012 v k.ú. Horní Benešov v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní práva exekutorská, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona (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

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

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 26.9.2012 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 46, k.ú. Horní Benešov v podílovém vlastnictví pana Aloise Petříka a pana Stanislava Petříka.

Prohlídkou při místním šetření bylo zjištěno, že vedlejší stavba kůlny, tvořící příslušenství k rodinnému domu, je postavena na pozemku jiného vlastníka parc.č. 1273/1, který je ve vlastnictví Města Horní Benešov, a který je vlastníky RD č.p. 91 využíván jako zahrada.

Pozn.: nájemní smlouva či jiná dohoda o užívání pozemku parc.č. 1273/1, k.ú. Horní Benešov nebyla znalci předložena.

Zpracovatelé nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 46, k.ú. Horní Benešov.

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 - rodinného domu č.p. 91 na pozemku parc.č. 1270, pozemků parc.č. 1270, parc.č. 1272 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Horní Benešov, obec Horní Benešov, okres Bruntál, 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 8.10.2012, po zaokrouhlení na:

450 000,- Kč

slovy : čtyřistapadesáttisíc korun českých

**Příčemž spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ pana Aloise Petříka má hodnotu 225.000,-Kč
a spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ pana Stanislava Petříka má hodnotu 225.000,-Kč**

Ve Velaticích, dne 10.října 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. 1343-155/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 10.října 2012

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz