

Znalecký posudek číslo 1312-124/12

o obvyklé, obecné, tržní hodnotě nemovitostí – rodinného domu č.p. 123 na pozemku parc.č. St. 69, pozemků parc.č. St. 69, parc.č. 29/1 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Horní Město, obec Horní Město, 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 : 23.7.2012

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, 30.7.2012

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	5
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. 123, na parc.č. St. 69	8
3.2.2	Dílna, na parc.č. St. 69, parc.č. 29/2	10
3.2.3	Garáž na parc.č. 29/2	12
3.2.4	Příslušenství	13
3.2.5	Pozemky	14
3.2.6	Věcná hodnota celkem	14
3.3	SROVNÁVACÍ METODA NEMOVITOSTÍ	15
3.3.1	Rodinný dům č.p. 123 s pozemky a příslušenstvím	15
3.4	ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE	17
4	STANOVENÍ OBVYKLÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ A VYHODNOCENÍ RIZIK	17
5	ZNALECKÁ DOLOŽKA	19

PŘÍLOHY

Příloha č. 1.	Výpis z katastru nemovitostí	(5x A4)
Příloha č. 2.	Kopie katastrálních map	(1x A4)
Příloha č. 3.	Fotodokumentace	(2x 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 průměrné opotřebované 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 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 přikládána 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. 11, k.ú. Horní Město, vyhotovený dálkovým přístupem dne 12.6.2012.
1. b Kopie katastrální mapy s vyznačením pozemků pro k.ú. Horní Město.
1. c Objednávka znaleckého posudku, ze dne 12.6.2012.
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 od vlastníka nemovitosti (pana Ivo Nakládala).
1. g Mapa obce Horní Město 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 23.7.2012.
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 Ivo Nakládala – podíl id. ½ a pana Martina Nakládala – podíl id. ½, zapsané na LV č. 11, k.ú. Horní Město. Jedná se o rodinný dům č.p. 123 na pozemku parc.č. St. 69 a dále pozemky parc.č. St. 69, parc.č. 29/1. 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 23.7.2012.

2.3 Informace o nemovitosti

LV č. 11	ze dne 12.6.2012		
Vlastník	<i>Nakládal Ivo, Horní Město 123, 793 44 Horní Město – podíl id. 1/2</i> <i>Nakládal Ivo, Horní Město 123, 793 44 Horní Město – podíl id. 1/2</i>		
Katastrální území	Horní Město (kód 643548)		
Obec, okres	Horní Město (597368), Bruntál (CZ0801)		
Vlastnictví stavby			
	Část obce, č.budovy, Horní Město, č.p. 123,	způsob využití, rod. dům,	na parcele St. 69
Vlastnictví pozemku			
	Parc.číslo, St. 69, 29/1,	výměra (m ²), 277, 197,	druh zastavěná plocha a nádvoří zahrada

2.4 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 23.7.2012 za přítomnosti znalce a pana Ivo Nakládala.

2.5 Věcná břemena a jiná omezení vlastnictví

V současné době na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 11 ze dne 12.6.2012 v k.ú. Horní Město v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské, rozhodnutí o úpadku (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 Ivo Nakládala a pana Martina Nakládala v plném rozsahu využívána vlastníky.

Na základě informací získaných od vlastníků, 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 12.6.2012 jsou veškeré stavby a pozemky včetně součástí a příslušenství uvedené na LV č. 11, k.ú. Horní Město v podílovém vlastnictví pana Ivo Nakládala a pana Martina Nakládala.

Prohlídkou při místním šetření bylo zjištěno, že část vedlejší stavby dílny a garáž jsou postaveny na pozemku jiného vlastníka parc.č. 29/2, který je ve vlastnictví České republiky, a který je vlastníky RD č.p. 123 využíván jako zahrada.

Pozn.: zakres polohy nemovitostí v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 11, k.ú. Horní Město.

2.8 Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění výše specifikovaných nemovitostí v k.ú. Horní Město 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 nenesé 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 možnostem v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

3 POSUDEK – OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 Celkový popis nemovitostí

Vesnice Horní Město je součástí okresu Bruntál a náleží pod Moravskoslezský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Rýmařov. Obec Horní Město se rozkládá asi dvacet dva kilometrů jihozápadně od Bruntálu a šest kilometrů jihozápadně od města Rýmařov. Z turistického hlediska patří rovněž do horské oblasti Jeseníků. Počet trvale žijících osob této středně velké vesnice se pohybuje kolem čísla 960 obyvatel. Horní Město se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Dobřečov, Horní Město, Rešov, Skály a Stříbrné Hory. 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. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Horní Město má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod. (zdroj: www.obce-mesta.info)

Dopravní dostupnost je zajišťována autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je od nemovitosti vzdálena cca 200 m.

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 123 postavený na parc.č. St.123, který je situovaný ve východní části obce Horní Město, při vedlejší komunikaci cca 100 m jižně od hlavní komunikace procházející obcí. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, který má jedno nadzemní podlaží a částečné podkroví pod sedlovou střechou. Příslušenství tvoří venkovní úpravy (oplocení, přípojka vody, kanalizace, el.NN, zpevněné plochy). Rodinný dům je postavený na mírně svažitém pozemku parc.č. St. 69. Vedle domu je na vlastní parc.č. 29/1 situována zahrada tvořící s RD jednotný funkční celek. Vlastníky je využívána jako zahrada i parc.č. 29/2, která je ve vlastnictví České republiky. Na této parcele je rovněž postavena i část dílny a garáž tvořící příslušenství k rodinnému domu č.p. 123.

Součástí zahrady parc.č. 29/1 jsou trvalé porosty malého rozsahu (bez vlivu na cenu obvyklou).

Vstup do domu je umožněn ze zpevněné komunikace na parc.č. 927/1, ve vlastnictví Obce Horní Město. Okolí rodinného domu je tvořeno zástavbou obdobných rodinných domů a rekreačních chalup.

Rodinný dům je napojen na IS – voda z řadu, kanalizace do řadu, el.NN. Obec nemá vybudované rozvody plynu.

3.2 VĚCNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ

Definice : Věcná hodnota (též substanční hodnota, dle právního názvosloví cena časová) je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižená 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. 123, na parc.č. St. 69

Popis:

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

Dispoziční řešení:

1.NP – vstupní chodba, předsíň, schodiště do podkroví, kuchyň, tři pokoje, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, samostatné WC, kotelna, uhelna. PP=150 m².

Podkroví – schodiště, pokoj, koupelna vybavena umyvadlem. PP=38 m².

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce smíšené z pálené, nepálené cihly a kamene tl. 75 cm. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu pouze částečné (poničené). Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé, vnější omítky jsou vápenocementové (částečně opadané). Vnitřní keramický obklad je proveden v koupelně, WC a v kuchyni. Podlahy v obytných místnostech jsou laminátové, koberecové, v ostatních místnostech je keramická dlažba nebo betonová podlaha. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře jsou dřevěné plné nebo prosklené. Vytápění chybí. Ohřev vody chybí. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Rozvody vody jsou provedeny teplé i studené. Kanalizace je svedena do veřejného řadu. V kuchyni je standardní el. sporák. Hygienické vybavení tvoří 1x vana, 1x splachovací WC, umyvadla. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Dle sdělení vlastníků byl rodinný dům postaven kolem roku 1920. V roce 2009 byla rekonstrukce koupelny a podlah. Během další životnosti byla prováděna běžná údržba. Celkový technický stav je průměrný, některé konstrukční prvky jsou za hranicí své životnosti (okna, krytina střechy, hydroizolace). Opatření je stanoveno odborným odhadem.

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:	má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
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	8,50*18,90+1,50*7,00+3,60*7,80	= 199,23

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška

1.NP	199,23 m ²	2,45 m
------	-----------------------	--------

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	$(8,50 \cdot 18,90 + 1,50 \cdot 7,00 + 3,60 \cdot 7,80) \cdot (2,45)$	=	488,11 m ³
Zastřešení	$(8,50 \cdot 18,90) \cdot 3,75/2$	=	301,22 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	488,11 m ³
Zastřešení	Z	301,22 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		789,33 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,93

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	[Kč/m ³]	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):		*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,8093
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1550

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	3 564,52
Plná cena:	789,33 m ³ * 3 564,52 Kč/m ³	=	2 813 582,57 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 92 roků

Opotřebení: 75,000 %

- 2 110 186,93 Kč

Rodinný dům č.p. 123 na parc.č. St. 69 - zjištěná cena**= 703 395,64 Kč****3.2.2 Dílna, na parc.č. St. 69, parc.č. 29/2**Popis:

Jedná se o nepodsklepený objekt, který má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu. Objekt navazuje na severní stranu rodinného domu a je s domem provozně propojen. Půdorysný tvar dílny je obdélníkový. Část objektu je postavena na pozemku parc.č. 29/2 (jiného vlastníka).

Dispoziční řešení:

1.NP – dílna, sklad.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou bez izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné. Stropní konstrukce jsou s rovným podhledem. Sedlová dřevěná střecha s krytinou z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu pouze částečné (poničené). Vnitřní omítky jsou vápenné dvouvrstvé (částečně chybějící), vnější omítky jsou vápenocementové (částečně opadané). Podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná jednoduchá. Vrata plechová dvoukřídlá. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Ostatní vybavení chybí.

Stáří a technický stav:

Stáří stavby není známo. Původní část byla pravděpodobně postavena společně s rodinným domem jako hospodářská část. Během životnosti stavby k rozšíření objektu na severní straně, ale minimální údržba. Celkový technický stav je zhoršený. Opotřebení je stanoveno odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	5,70*8,50	= 48,45

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná.	Konstr. výška
-------	------------	---------------

	plocha	
1.NP	48,45 m ²	2,45 m

Obestavěný prostor:**Výpočet jednotlivých výměr:**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Vrchní stavba	(5,70*8,50)*(2,45)	=	118,70 m ³
Zastřešení	(5,70*8,50)*3,75/2	=	90,84 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	118,70 m ³
Zastřešení	Z	90,84 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		209,54 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,40	100	1,00	30,40
3. Stropy	S	19,30	100	1,00	19,30
4. Krov	S	10,80	100	1,00	10,80
5. Krytina	S	6,90	100	1,00	6,90
6. Klempířské práce	P	1,90	100	0,46	0,87
7. Úprava povrchů	P	4,90	100	0,46	2,25
8. Schodiště	C	3,80	100	0,00	0,00
9. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
10. Okna	S	1,00	100	1,00	1,00
11. Podlahy	S	6,80	100	1,00	6,80
12. Elektroinstalace	S	4,90	100	1,00	4,90
Součet upravených objemových podílů					92,52

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9252
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030

Základní cena upravená:	[Kč/m³]	=	2 067,30
Plná cena:	209,54 m ³ * 2 067,30 Kč/m ³	=	433 182,04 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: 92 roků		
Opotřebení: 80,000 %	-	346 545,63 Kč

Dílna na parc.č. St. 69 a parc.č.29/2 - zjištěná cena	=	86 636,41 Kč
--	----------	---------------------

3.2.3 Garáž na parc.č. 29/2

Popis:

Jedná se o přízemní zděnou garáž s pultovou střechou, která je přistavěna k severní straně dílny na pozemku jiného vlastníka parc.č. 29/2. Vjezd do garáže je ze zahrady na parc.č. 29/1.

Dispoziční řešení:

1.NP – garáž.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základy jsou betonové bez účinných izolací proti zemní vlhkosti. Nosné konstrukce zděné. Střecha je pultová s lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu (částečné). Omítky vápenné jsou převážně opadané. Podlaha je betonová. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Okna jednoduchá.

Stáří a technický stav:

Stáří stavby není známo. Během životnosti stavby byla prováděna minimální údržba. Celkový technický stav je zhoršený. Opotřeбенí je stanoveno odborným odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž § 8:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
1.NP	3,70*6,40	= 23,68

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP	23,68 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
rchní stavba	(3,70*6,40)*(3,00)	= 71,04 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
rchní stavba	NP	71,04 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		71,04 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	P	2,90	100	0,46	1,33
7. Úpravy povrchů	P	4,80	100	0,46	2,21
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					93,14

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	[Kč/m ³]	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9314
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030

Základní cena upravená	[Kč/m ³]	=	2 289,27
Plná cena:	71,04 m ³ * 2 289,27 Kč/m ³	=	162 629,74 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří objektu: roků		
Opotřebení: 70,000 %	-	113 840,82 Kč

Garáž na parc.č. 29/2- zjištěná cena	=	48 788,92 Kč
---	---	---------------------

3.2.4 Příslušenství

Příslušenství tvoří venkovní úpravy (oplocení, přípojka vody, el.NN, kanalizace, zpevněné plochy).

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 3,5 % ze zjištěné ceny staveb.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Příslušenství oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Seznam staveb:

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 123 na parc.č. St. 69	703 395,64
Dílna	86 636,41
Garáž	48 788,92
Celkem:	838 820,97 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		838 820,97
	*	0,0350
Příslušenství - zjištěná cena	=	29 358,73Kč

3.2.5 Pozemky

Popis

Parc.č. St. 69 o výměře 277 m², zastavěná plocha a nádvoří

Parc.č. 29/1 o výměře 197 m², zahrada

Pozemek je mírně svažité s jižní orientací, je uceleného přibližně obdélníkového tvaru a lze jej napojit na obecní rozvody vody, kanalizace a el. energie. Přibližně v západní části pozemku, je na parc.č. St. 69 postaven rodinný dům, na který navazuje dílna. Vedle domu je na parc.č. 29/1 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 prodejmům 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 110,- až 200,- Kč/m². Vzhledem k poloze a funkčnímu využití navrhuji obvyklou hodnotu stavebních pozemků ve středním pásmu daného rozpětí, tj. na 150,- Kč/m².

Název	Parc.č.	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 69	277	150,00	41 550,00
zahrada	29/1	197	150,00	29 550,00
Celkem		474		71 100,00

Pozemky - výsledná cena = 71 100,- Kč

3.2.6 Věcná hodnota celkem

Rodinný dům č.p. 123	=	703 400,- Kč
Dílna	=	86 640,- Kč
Garáž	=	48 790,- Kč
Příslušenství	=	29 360,- Kč
Pozemky	=	71 100,- Kč
Věcná hodnota celkem		939 290,- Kč

Věcná hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění činí po zaokrouhlení

939 290,- Kč

(slovy : devětsetřicetdevěttisícdevěstědevadesát 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 technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je hůře obchodovatelná.**

3.3.1 Rodinný dům č.p. 123 s pozemky a příslušenstvím

Oceňovaný objekt má tyto kladné stránky :

- stavba i pozemek stejného vlastníka
- garáž
- možnost využití k rekreačním účelům





Oceňovaný objekt má tyto slabší stránky :

- průměrný estetický vzhled
- absence plynové přípojky
- garáž na pozemku jiného vlastníka
- stavebně technický stav
- absence vytápění a ohřevu TUV

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 :

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
Horní Město	150	1 527	900 000	6 000	0,85	5 100
<p>K prodeji cihlový rodinný dům 4+1 s pozemkem o celkové výměře 1527m². Dispozice domu je v přízemí kuchyně, 3 pokoje a koupelna s WC. V podkroví se nachází 1 pokoj a půda s možností vybudování dalšího pokoje. Dům je částečně podsklepený. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva, ohřev vody elektrický bojler. V zahradě se nachází stáj, dřevník a stodola. Dům je možno využívat jak k trvalému bydlení tak i k rekreaci.. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-mesto--/519271772 Obdobný RD v lepším tech. stavu, ve stejné lokalitě, s větším pozemkem.</p>						
Stříbrné Hory	95	637	560 000	5 895	0,85	5 010
<p>Prodej jedné poloviny rodinného dvojdomku v klidném prostředí. Druhá polovina domu je neobydlená. Dům je po částečné rekonstrukci, plastová okna, topení, omítky, voda. Jedna třetina podsklepená, velká prostorná půda, lze další místnosti. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-mesto-stribne-hory-/3544015452 Menší RD, v obdobné lokalitě, v lepším tech. stavu, s obdobným pozemkem.</p>						
Horní Město	140	500	895 000	6 393	0,85	5 434
<p>Dům v Horním Městě o rozloze pozemku 500 m². Na domě je započatá rekonstrukce - nová okna, dveře, voda, topení. Za domem je zahrada a dílna. Vhodné také pro chataře. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-mesto-horni-mesto-/1805194588 Obdobný RD, ve stejné lokalitě, v lepším tech. stavu, s obdobným pozemkovým zázemím</p>						
Horní Město	90	708	320 000	3 556	0,85	3 022
<p>Prodej rodinného domu o velikosti 2+1 v obci Horní Město, okr. Bruntál. V I.NP domu je vstupní chodba, kuchyně, obývací pokoj (nová podlaha-beton, polystyren, trámy, penetrace, plovoucí). koupelna, WC. Ve II.NP je chodba, ložnice, dvě menší půdy a velká půda, kterou je možno přebudovat na další obytné místnosti. Voda čerpána z řádu, odpady svedeny do žumpy, vytápění ústřední na tuhá paliva (kotel 5let). Střecha sedlová, pokryta eternitem. K domu náleží pozemek o velikosti 708m², na kterém stojí zemědělská budova. Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-mesto-horni-mesto-/2292937308 Nepatrně menší RD, ve stejné lokalitě, v obdobném technickém stavu, ale s větším pozemkem .</p>						
Minimální cena						3 022 Kč/m²
Průměrná cena						4 642 Kč/m²
Maximální cena						5 434 Kč/m²
Celková podlahová plocha oceňované nemovitosti						166 m²

Pozn.: V uvedeném přehledu jsou z dostupné databáze vybrány srovnatelné objekty a to z nabídky prodeje. 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 0,85).

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ nemovitosti v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 3.000,- Kč/m² až 5.400,- Kč/m² podlahové plochy.

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 pod středním pásmem výše zmiňovaného intervalu, tj. 4.000,- Kč/m² x 166 m² = 664 000,- Kč.

Pozn.: podlahová plocha podkroví je do celkové podlahové plochy započtena pouze z 1/2, tj 38 m² * 1/2 = 16 m².

Rodinný dům - výsledná cena srovnávací metodou = 664 000,- Kč

Tato částka reprezentuje hodnotu stavby s pozemky.

Obecná hodnota oceňovaných nemovitostí navržená srovnávací metodou činí po zaokrouhlení

664 000,- Kč

(slovy : šestsetšedesátštyřitisíc korun českých)

3.4 ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Cena RD č.p. 123 s pozemky po zaokrouhlení navržená :

Věcnou hodnotou	939 290,- Kč
Srovnávací metodou	664 000,- 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. 11 ze dne 12.6.2012 v k.ú. Horní Město v oddíle C - omezení vlastnického práva je zapsáno zástavní právo smluvní, nařízení exekucí, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské, rozhodnutí o úpadku (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

pozemku jiného vlastníka parc.č. 29/2, který je ve vlastnictví České republiky, a který je vlastníky RD č.p. 123 využíván jako zahrada.

Pozn.: zakres polohy nemovitostí v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu

Zpracovateli nebyly známy žádné další okolnosti, které by mohly ovlivnit ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 11, k.ú. Horní Město.

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. 123 na pozemku parc.č. St. 69, pozemků parc.č. St. 69, parc.č. 29/1 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Horní Město, obec Horní Město, 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 23.7.2012, po zaokrouhlení na:

600 000,- Kč

slovy : šestsettisíc korun českých

Ve Velaticích, dne 30.července 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. 1312-124/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené faktury.

Ve Velaticích, dne 30.července 2012

Ing. Tomáš Volek

Velatice 214

664 05 Velatice

tel.: 724 256 828

e-mail: volek@odhady-posudky.cz