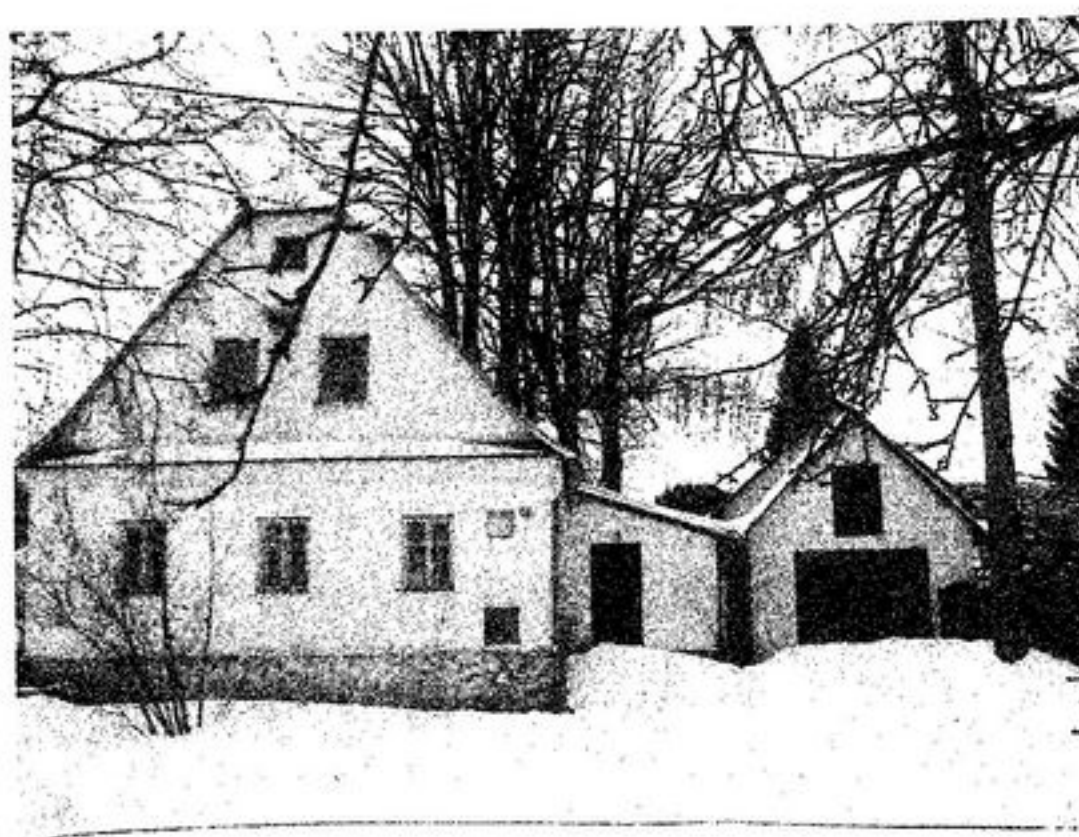


ZNALCKÝ POSUDEK

č. 02/2012

O ceně rodinného domu č.p. 111 na zastavěné ploše a nádvoří, st.p. č. 36/3 o 206 m² s ostatní plochou, manipulační plochou na par.č. 222/4 o 157 m² v okrese Bruntál, obci Dolní Moravice, katastrálním území Dolní Moravice.



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Ostrava, soudní exekutor JUDr.
Vlastimil Porostlý
Stojanovo nám. 873/7
709 00 Ostrava

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 14.12.2011 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 637/16
794 01 Krnov
telefon: 775 375 968
e-mail: d.vojkovsky@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává v 3 vyhotovení.

V Krnově, 31.1.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění nemovitostí se součástími a příslušenstvím.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rodinný dům č.p. 111
Adresa nemovitosti:	Dolní Moravice 111 795 01 Dolní Moravice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Bruntál
Obec:	Dolní Moravice
Katastrální území:	Dolní Moravice
Počet obyvatel:	435

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.01.2012 za přítomnosti pana Horáčka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Usnesení soudního exekutora JUDr. Vlastimil Porostlý, Exekutorského úřadu Ostrava o ustanovení znalce č.j. **069 ED 03/11-10** ze dne 14.12.2011

Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál ze dne 13.12.2011

Kopie Katastrální mapy

Skutečnosti zjištěné znalcem šetřením na místě samém.

Fotodokumentace pořízena znalcem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Pan Jaroslav Remeš, Mongolská 1465/30, 70800 Ostrava, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Pan Jaroslav Remeš, Mongolská 1465/30, 70800 Ostrava, vlastnictví: výhradní

Na listu vlastnictví č. **43**, pro okres Bruntál, obec Dolní Moravice, katastrální území Dolní Moravice je jako vlastník zapsán :

Remeš Jaroslav, Mongolská 1465/30, Poruba, 708 00 Ostrava 8
Identifikátor: 430408/489

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitosti se nedochovala původní projektová dokumentace, proto nemohl znalec posoudit skutečný stav se stavem v projektové dokumentaci. V elaborátech evidence nemovitosti je stavba ve způsobu využití vedena jako rodinný dům a jako rodinný dům je také oceněna.

7. Celkový popis nemovitosti

Odhadovaná nemovitost je samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, přízemní se sedlovou střechou s využitím podkroví.

Nemovitost je přístupná ze zpevněné, bezprašné místní komunikace. V místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě, el. energii, vodu, kanalizaci, zemní plyn a telekomunikační síť.

Původní stavba rodinného domu je dle použitých konstrukčních prvků a dispozice minimálně stará 120 let. V roce 1995 byla zahájena rekonstrukce, která nebyla dokončena. V tomto roce byla k původnímu rodinnému domu provedena přístavba verandy a v těsné blízkosti provedena stavba garáže, která není k dnešnímu dni kolaudována, ale užívána. Dle názoru znalce, je stavba garáže **částečně postavena na cizím pozemku**. Tuto skutečnost je nutno potvrdit geometrickým zaměřením stavby.

Oceňována nemovitost se nachází v obci Dolní Moravice, která se stává významným centrem cestovního ruchu v této části Jeseníku.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 111

1.2. Garáž

2. Ocenění pozemků

2.1. Poz.par.č. 36/3

2.2. Pozemek par.č. 222/4

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

I. Ocenění staveb

I.1. Rodinný dům č.p. 111

Popis:

Oceňovaná nemovitost, rodinný dům je částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím. Původní stáří objektu podle použitých konstrukčních prvků a dispozice se odhaduje na 120 let. V roce 1995 byla na objektu zahájena rekonstrukce včetně přístavby verandy. Rekonstrukce nebyla dokončena a od té doby je objekt neužíván, nebo jen sporadicky a to za účelem skladování nepotřebných předmětů.

Podzemní podlaží se sestává ze schodišťového prostoru a jedné sklepní místnosti z roubeného kamene a kamenné klenby.

Do rodinného domu se vchází z nově přistavěné verandy. Z ní vlevo je vstup do původní nemovitosti. Z chodby v které je provedena keramická dlažba se vpravo vejde do sociálního zařízení tvořeného splachovacím WC, sprchovým koutem a dvěma umyvadly. Tato část je po rekonstrukci s provedením keramických dlažeb a obkladů včetně zařizovacích předmětů. Dále vpravo je vstup do kuchyně bez vybavení a zařizovacích předmětů, je zde pouze instalováno umyvadlo. Z chodby vpravo je pak vstup do podkroví. Z chodby přímo je pak samostatný vstup na zahradu.

Z chodby vlevo je vstup do obytné místnosti, z ní pak do druhé obytné místnosti. V těchto místnostech, které jsou původní jsou prkenné podlahy kryté linem.

Podkroví se sestává ze schodišťového prostoru, hlavní podesty z které jsou vstupy do dvou obytných místností orientovaných do štítu domu. Tato část včetně původní části v I. NP jsou značně zanedbané.

Rodinný dům je postaven na mělkém založení bez izolace. Obvodové zdivo je smíšené tloušťky 70 cm. Původní dřevěná okna jsou ven a dovnitř otevírava. Střecha sedlová s vázaným krovem, střešní krytina provedena v roce 1995 z borského šindele. Fasáda je vápenocementová, sokl kamenný, vnitřní omítky vápenné.

Na celkový nevyhovující stav má vliv dlouhodobého neužívání předmětné nemovitosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	120 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 347,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. PP:	24,00 m ²	2,10 m
I. NP:	115,83 m ²	2,70 m
Podkroví:	96,33 m ²	2,15 m

Obestavěný prostor:

I. PP:	2,10*24,00	=	50,40 m ³
I. NP:	2,70*115,83	=	312,74 m ³
Podkroví:	0,55*12,35*7,80+(7,80+5,30)/2*12,35	=	133,87 m ³
Zastřešení:	5,30*12,35*1,90/2+6,50*3,0 0*0,80/2	=	69,98 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>566,99 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	24,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	236,16 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 9,84	

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení:**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky) - Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie - V současné době je nemovitost odpojena od všech inženýrských sítí.	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby - Lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00

12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85
Koeficient pro stáří 120 let: 0,60		

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^n S V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,408}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	V _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - na okraji zastavěného území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	III	0,05
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení - V obci se nachází obchod s potravinami, pět restauračních zařízení, Obecní dům a tři společenské sály pro konání kulturních akcí.	III	0,03
5. Školství a sport - základní škola a sportovní zařízení - V místě je malotřídní základní škola, mateřská školka a sportovní zařízení.	III	0,03
6. Zdravotní zařízení - pouze ordinace praktického lékaře - V místě je ordinace praktického lékaře pouze pro dospělé.	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení - V obci je možnost dopravního spojení pouze autobusy s pěti spoji denně.	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - pozitivní změny - V katastru obce jsou budována rozsáhle rekreační zařízení.	IV	0,01
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^n S P_i) = \mathbf{1,120}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	V_i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka - V současné době je v nabídkách realitních kanceláří dlouhodobě sedm novostaveb chat k prodeji.	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Na nemovitosti vážnou zástavní právo smluvní, zástavní právo soudcovské a zástavní právo z rozhodnutí státního orgánu jak vyplývá z příloženého Výpisu z katastru nemovitostí.	I	-0,01

3

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,408 * 1,120 * 0,940 = \mathbf{0,430}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,347,- \text{ Kč/m}^3 * 0,430 = 1\,439,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,439,21 \text{ Kč/m}^3 * 566,99 \text{ m}^3 = 816\,017,68 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{816\,017,68 \text{ Kč}}$$

1.2. Garáž

Popis:

Garáž postavena a užívána od roku 1995, stavba nebyla dosud kolaudována a dle názoru znalce se předpokládá, že nachází na cizím pozemku je stavbou obdélníkového půdorysu, nepodsklepenou, přízemní se sedlovou střechou umožňující využití podkroví.

Stavba je postavena v těsné blízkosti verandy rodinného domu. Stavba má betonové základy, vodorovnou izolaci. Je vyzděná na tl. 30 cm s vnější a vnitřní vápennou omítkou. Vrata jsou dřevěná, provětrání je zajištěno luxfery. Podlaha je betonová, strop vodorovný. Do objektu je zavedena el. energie. Krov střechy je dřevěný, krytý lepenkou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž § 24
Podoba objektu: Moravskoslezský kraj, do 2 000 obyvatel
Věk stavby: 16 let
Hodnotovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 1 753,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I. II. III.	40,42 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor:

I. II. III.	2,30*40,42	=	92,97 m ³
IV. V. VI.	40,42*2,80/2	=	56,59 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	149,56 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
Typ stavby - Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se sedlovou střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
Přiblíženství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00

6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou II 1,05

Koeficient pro stáří 16 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 1,00 = \mathbf{1,029}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	V _i
1. Poloha v obci - na okraji souvisle zastavěného území obce	II	-0,05
2. Dopravní dostupnost - nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti do 300 m včetně	II	0,00
3. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
4. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - výrazně pozitivní změny trvalého charakteru - Pozitivním trendem je rozvoj cestovního ruchu a budování sportovně rekreačních zařízení.	V	0,11
5. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,060}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	V _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku - Znalec vycházel z předpokladu, že část stavby se nachází na cizím pozemku.	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Dle názoru znalce stojí stavba částečně na cizím pozemku. Stavba nebyla dosud kolaudována.	I	-0,01

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,940}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,029 * 1,060 * 0,940 = \mathbf{1,025}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 1\,753,- \text{ Kč/m}^3 * 1,025 = 1\,796,82 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 1\,796,82 \text{ Kč/m}^3 * 149,56 \text{ m}^3 = 268\,732,40 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{268\,732,40 \text{ Kč}}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Poz.par.č. 36/3

Ocenění:

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

Úprava ceny - příloha č. 21 - tabulka 1:

1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou
úrovní sjednaných cen stavebních pozemků

200 %

Úprava cen: 200 %

2.11. Možnost napojení na plynovod:

10 %

Úprava cen: 10 %

Úprava cen celkem: $200\% + 10\% * (100\% + 200\%)$ 230,00 %

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,5350

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1130

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1130	0,5350	230,00	130,568

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	36/3	206,00	130,568	26 897,01
Stavební pozemek - celkem					26 897,01

Poz.par.č. 36/3 - zjištěná cena = 26 897,01 Kč

2.2. Pozemek par.č. 222/4

Ocenění:

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

Úprava ceny - příloha č. 21 - tabulka 1:

1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou
úrovní sjednaných cen stavebních pozemků

200 %

Úprava cen: 200 %

2.11. Možnost napojení na plynovod:

10 %

Úprava cen: 10 %

Úprava cen celkem: $200\% + 10\% * (100\% + 200\%)$ 230,00 %

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,5350

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1130

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Charakteristika	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odstavec 4	35,-	0,50	2,1130	0,5350	230,00	65,284

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 4	ostatní plocha, manipulační plocha	222/4	157,00	65,284	10 249,59
Stavební pozemek - celkem					10 249,59

Pozemek par.č. 222/4 - zjištěná cena = 10 249,59 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 111

816 017,70 Kč

1.2. Garáž

268 732,40 Kč

1. Ocenění staveb celkem

1 084 750,10 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Poz.par.č. 36/3

26 897,- Kč

2.2. Pozemek par.č. 222/4

10 249,60 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

37 146,60 Kč

Celkem

1 121 896,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

1 121 900,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

1 121 900,- Kč

slovy: Jeden milion jeden sto dvacet jedna tisíc devět set Kč

Cena obvyklá

Vzhledem k tomu, že stavebně technický stav oceňované nemovitosti neumožňuje její pronajmutí neprovedl znalec ocenění výnosovou metodou.

Na základě provedeného průzkumu v databázi porovnatelných nemovitostí, nabídkách realitních kanceláří a vlastní databázi znalce nebyl nalezen srovnatelný vzorek.

Proto znalec vycházel z definice obvyklé ceny majetku obsažené v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., kde je konstatováno, že takovou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008., je prováděcí vyhláškou k některým ustanovením zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato vyhláška dostala již tržní charakter tím, že do výpočtu ceny nemovitostí jsou zapojeny dva koeficienty, koeficient inflační **Ki** a koeficient prodejnosti **Kp**.

Koeficient inflační **Ki**, sleduje nárůst cen stavebních prací k jednotlivým typům staveb od roku 1994.

Koeficient prodejnosti **Kp** pak upravuje a koriguje cenu nemovitostí o vlivy tržních poměrů s nemovitostmi v daném místě a čase.

Pokud nebylo možné jiným způsobem zjistit cenu nemovitostí, lze považovat cenu zjištěnou dle cenového předpisu, s ohledem na výše uvedené a poměry trhu v daném místě a čase za

cenu obvyklou.

S ohledem na výše uvedené, stanovují obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 43 pro okres Bruntál, obec Dolní Moravice, katastrální území Dolní Moravice na

1 120 000,- Kč

slovy : jedenmilionstodvacettisíc Kč

V Krnově, 31.1.2012

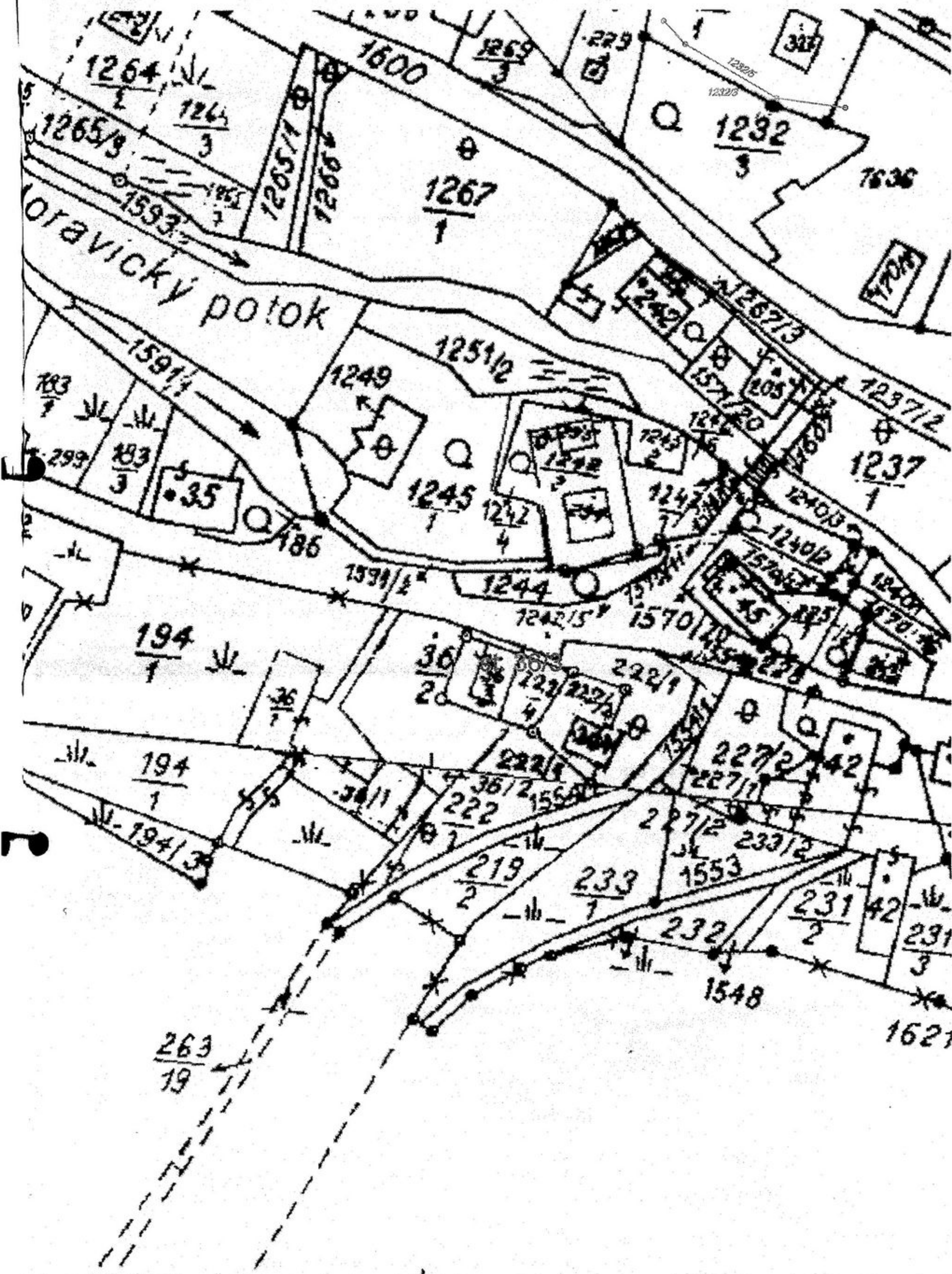
Ing. Dalibor Vojkovský
Seifertova 637/16
794 01 Krnov
telefon: 775 375 968
e-mail: d.vojkovsky@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č. j. 4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady(nemovitostí)

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 02/2012 znaleckého deníku.





0 10 20 30 40 50 m



Boční pohled



Zadní pohled