

Znalecký posudek

1277-39/2017

o ceně nemovité věci zapsané na LV č. 291, pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, tj. pozemku p.č. st. 246, jehož součástí je stavba č.p. 80; a pozemku p.č. 348/3;

cena v místě a čase obvyklá.

Aktualizace ZP 1201-30/2016



Objednatel posudku : Obec Malá Morávka

Účel posudku : Podklad k převodu vlastnického práva

Oceněno ke dni : 21.07. 2017

Místní šetření : 13.05.2016

Posudek vypracoval : Ing. Luboš Novák, znalec
bytem Karlova Studánka 72, 793 24
tel.: 736163013, 554772063

V Karlově Studánce , dne 21.07.2017

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a příloh a objednateli se předává dvě vyhotovení.

Úvod

Znalecký úkol: Znalecký posudek o ceně budovy, podklad k zamýšlenému záměru převodu vlastnických práv; aktualizovat vyhotovený znalecký posudek ze dne 19.5.2016.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv, nepromítají se vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení (obvyklé) hodnoty

1. Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis a právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva.
2. Informace z jiných zdrojů jsou věrohodné, nelze ve všech případech ověřit či potvrdit žádným potvrzením.
3. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
4. Ocenění provedeno za účelem podkladu k záměru pro převod vlastnických práv k budově.

Nález

Místopisné údaje

Obec Malá Morávka cca 15 km od města Bruntál, má schválený územní plán, kde není riziko pro oceňované nemovité věci, obec nemá cenovou mapu pozemků, obec disponuje kompletními IS, omezená občanská vybavenost, autob. doprava; obec atraktivní z hlediska sportovně rekreačního využití – lyžařské střediska; okolní zástavba smíšená – občanská vybavenost, rezidenční zástavba; oceňované nemovité věci přímo dostupné po zpevněné veřejné komunikaci, není možnost napojení na veškeré IS v obci, lokalita bez ekologických zátěží, dle povodňové mapy – zóna 1 zanedbatelné riziko k adrese č.p. 80.

Obec:	Malá Morávka
Katastrální území:	Malá Morávka, kód 690236
Okres:	Bruntál
Kraj:	Moravskoslezský
Počet obyvatel:	dle platnosti Malého lexikonu obcí 2017 – 677 obyvatel
Územní plánovací dokumentace:	územní plán 03/2003 po změnách 05/2015
List vlastnictví:	LV č. 291 pro k.ú. Malá Morávka
Věcná břemena :	dle elektronického přístupu na LV nejsou
Omezení vlastn. práva:	dle elektronického přístupu na LV nejsou
Druh pozemku :	dle evidence z KN; dle skutečného stavu
Druh ochrany:	CHKOJ

Nemovité věci podle zápisu v KN

- pozemek p.č.st. 246 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 382 m², součástí pozemku je stavba č.p. 80 – rodinný dům

- pozemek p.č. 348/3 – zahrada, výměra 964 m²

Budova : v KN zapsáno jako RD

Příslušenství: studna, přípojky vody, nn, kanalizace, žumpa, oplocení, vedlejší stavby,

Kolaudace stavby: není předána žádná stavebně právní dokumentace

Dokumentace a skutečnost k evidenci, právní stav

Zápis v KN a skutečnost zjištěná při místním šetření není ve shodě. Dle evidence v KN se jedná o rodinný dům, přes skutečnost, že v budově jsou situovány 4 samostatné bytové jednotky, tj. jedná se o bytový dům; tak je i budova oceněna.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle skutečného účelu užití. Při nesouladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena a užívána bez závad.

Rodinný dům je definován jako stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Podklady pro vypracování posudku

- znalecký posudek ZP 1201/2016 od zpracovatele ocenění
- evidenční listy jednotlivých bytů + pasportizace bytů
- místní šetření provedené 13.5.2016 za účasti místostarosty obce + 1 člen ZO; od 13,00 do 14,25 hod. ; ke dni aktualizace beze změn
- oceňovací předpis – Vyhláška MF ČR č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku

Pozemek p.č. st. 246 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 382 m²

Popis – pozemek z části zastavěný stavbou bytového domu, pozemek v zastavěné části obce, pozemek mírně svažité, není dostupnost všech IS v obci, přímá dostupnost ze zpevněné veřejné komunikace, není riziko záplav, není riziko z územně plánovací dokumentace

Součást – stavba (budova bytového domu č.p. 80)

Druh pozemku dle evidence : zastavěná plocha a nádvoří

Druh dle skutečného stavu : zastavěná plocha a nádvoří

Pozemek p.č. 348/3 - zahrada, výměra 964 m²

Popis – pozemek z části zastavěný vedlejšími stavbami jako příslušenství k budově, je společně se stavebním pozemkem a stavbou užíván - tvoří jednotný funkční celek

Součást – stavby vedlejší

Druh pozemku dle evidence : zahrada

Druh dle skutečného stavu : zahrada

Budova č.p. 80

Popis – budova částečně podsklepená, 2 nadzemní podlaží, sedlové zastřešení s částečně stavebně upraveným podkrovím; budova napojena na rozvod nn, přípojkou vody na vlastní zdroj vody studnu, kanalizace svedena do dvou septiků, není plynofikována; v nadzemním podlaží jsou situovány vždy 2 bytové jednotky, podkroví částečně stavebně upraveno a půdní prostor. Střecha sedlová, polokřížová, valbová.

Popis konstrukcí podsklepení - 1. PP

základy pravděpodobně kamenné bez hydroizolace, suterénní zdivo kamenné režné, vnitřní úprava vápenná omítka; strop z cihelné klenby; podlahy betonové; schodiště betonové.

Dispoziční řešení 1.PP: užitná plocha

- 3 x sklepní místnost 33,46 m²
- chodba

Popis konstrukcí nadzemních podlaží

Zděný masivní systém 50-70 cm; schodiště betonové; stropy pravděpodobně dřevěné trámové s rovným podhledem; podlahy v části dřevěné prkenné, v části dřevotřískové s PVC, v soc. zařízení keramická dlažba; okna dřevěná dvojíťá; dveře dřevěné běžného provedení, venkovní plastová; úprava povrchů vnitřní vápenná dvouvrstvá, běžný keramický obklad v kuchyních a soc. zařízení; vnější úprava vápenná; vytápění – každá bytová jednotka má vlastní kotel na tuhá paliva s rozvodem do těles; rozvod TUV z boileru; elektroinstalace standardní s automatickým jištěním; rozvod vnitřního vodovodu a kanalizace; standardní vybavení hygienického zařízení a kuchyní; rozvody PB, TV.

Dispoziční řešení 1.NP: užitná plocha v m²

- byt č. 1 (pokoj 20,50; pokoj 7,30; kuchyň 14,50; předsíň 3,40; koupel s WC 3,00; spíž 1,50;) – celkem 50,20 m² bez sklepní a půdní části
- byt č. 2 (pokoj 19,70; pokoj 21,20; kuchyň 9,80; předsíň 9,90; koupel s WC 3,90; spíž 1,70;) – celkem 66,20 m² bez půdní části

Dispoziční řešení 2.NP: užitná plocha

- byt č. 3 (pokoj 21,30; pokoj 21,60; kuchyň 10,30; předsíň 9,70; koupel s WC 3,80;) – celkem 66,70 m² bez sklepní a půdní části
- byt č. 4 (pokoj 21,60; pokoj 21,60; kuchyň 7,00; předsíň 4,30; koupel s WC 2,80; spíž 1,00) – celkem 58,30 m² bez sklepní a půdní části
- společné prostory 17 m²

Zastřešení

Sedlová s valbou, polokřížová; krytina s plechových šablon, klempířské prvky úplné.

Technický stav, vybavení

Stavba dle odhadu z roku 1920; celkový stav budovy před modernizací a stavební opravou, vybavení podstandardní, budova bez standardní hydroizolace, v minulosti provedena drenáž kolem spodní stavby, budova s vysokou energetickou náročností a s vysokým morálním opotřebením konstrukce a vybavení. Byty v přízemí nejsou ve stavu k užívání – nutné stavební opravy a úpravy.

Charakter stavby

Budova pro bydlení, nájemní byty, zapsaná v KN jako RD;

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP (podzemní podlaží)

6,60*10,34 68,24 m²

1.NP ; 2.NP

12,05*16,20 – (2,32*4,89 + 2,32*2,85) 177,26 m²
 6,00*0,85 5,10 m²

Podkroví

11,05*12,90 – (2,32*2,85+5,05*0,85) 131,65 m²

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	
1.PP	68,24	2,61	178,11
1.NP	182,36	3,47	632,79
2.NP	182,36	3,82	696,62
Podkroví	131,65	2,30	302,80
	564,61		1 810,32

Průměr výšky podlaží:	3,21 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	141,15 m ²

Obestavěný prostor

Spodní stavba	
- suterén 68,24*2,61	178,11 m ³
- podezdívka 182,36-68,24*(0,74+1,16)/2	108,41 m ³
Vrchní stavba	
182,36*8,09	1 475,29 m ³
Zastřešení	
9,73*16,20*3,38*0,5 – 2(9,73*3,38*5,00)/6	211,58 m ³
8,42*6,8*3,38/6 + 6,00*5,60*2,50/6	46,25 m ³
Celkem obestavěný prostor	2 019,64 m³

Příslušenství

Vedlejší stavby na pozemku p.č. st. 246 a p.č. 348/3 – jedná se o soubor dřevěných a zděných hospodářských staveb, kde technický stav všech je za hranicí životnosti a mezního stavu použitelnosti (statická destrukce, propadlé střešní kce) a jsou předmětem demolice, jejich hodnota je nulová.

- studna kopaná hl. 8 m včetně el. čerpadla a přípojka
- žumpa ocelová vana do 15 m² a betonová do 10 m³ včetně kanalizační přípojky
- torzo oplocení – ocelové pletivo do sloupků, ocelový rámový na betonové podezdívce
- venkovní zpevněná plocha – okapová dlažba kolem stavby s dešťovou kanalizací

B. Posudek a ocenění

Výsledná obvyklá (tržní) hodnota je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Nedá se dopředu přesně vypočítat, ale pouze více nebo méně přesně odhadnout, i když pomocí účetních úkonů. Jedná se o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z porovnání již realizovaných převodů obdobných věcí, nebo se zjišťuje na základě hmotného užitku, kterou věc přináší.

Existuje metodika oceňování obvyklou cenou, která se skládá z jednotlivých přístupů při hledání tržních hodnot :

- **cena zjištěná (administrativní, úřední)**

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcích vyhlášek.

- **hodnota výnosová**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos, který je charakteristikou užítkovosti.

- **hodnota srovnávací**

Jedná se o vyhodnocení a porovnání cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

- **další**

Např. hodnota zjištěná ze smluvních nájmu, hodnota z nabídkové ceny realitních kanceláří, ajn. přičemž platí, že cena se vytvoří až při konkrétním prodeji a může se od stanovené hodnoty lišit.

a) **cena zjištěná** – dle vyhlášky MF č. 443/2016 Sb.

Pozemek p.č. st. 246 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 382 m²

Výpočet základní ceny ZC dle § 3

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

ZC_v - Základní cena výchozí pro vyjmenovaný okres dle př. č. 2, tab. č. 1 667,00 Kč/m²

O_i – koeficient úpravy dle přílohy č.2, tab.,č. 2

O₁	Velikost obce podle počtu obyvatel	
IV.	501 - 1000 obyvatel	* 0,65
O₂	Hospodářsko-správní význam obce	
I.	Lyžařské střediska vyšší kategorie	* 0,95
O₃	Poloha obce	
VI.	Ostatní	* 0,80
O₄	Technická infrastruktura v obci	
I.	Veškerá infrastruktura	* 1,00
O₅	Dopravní obslužnost obce	
III.	Železniční nebo autob. zastávka*	* 0,90
O₆	Občanská vybavenost v obci	
IV.	Omezená vybavenost	* 0,90
O₁*O₂*O₃*O₄*O₅*O₆		0,400

*železniční doprava dlouhodobě bez provozu

Základní cena ZC dle § 3 – 667,00 Kč/m² * 0,400

267 Kč/m²

Výpočet základní ceny upravené ZCU dle § 4, odst.1

$$ZCU = ZC * I; \quad \text{kde index cenového porovnání } I = I_T * I_O * I_P$$

Index trhu I_T -

P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemov. věcmi	II.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Zastavěný pozemek, shodný vlastník	0,00
3	Změny v okolí	II.	Stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zanedbatelné riziko	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce		Neposuzuje se	
8	Poloha obce		Neposuzuje se	
9	Občanská vybavenost obce		Neposuzuje se	
Index trhu : I_T = P₆* P₇*P₈*P₉* (1+ ∑ P₁₋₅)				1,00

Index omezujících vlivů I_O -

P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Geometrický tvar, velikost	II.	Bez vlivu	0,00
2	Svažitost a expozice	IV.	Do 15 %,ost.orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III.	Neztížené	0,00
4	Chráněná území a pásma	I.	CHKOJ mimo 1.a2.zónu	0,00
5	Omezení užívání	I.	Bez omezení	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivů	0,00
Index omezujících vlivů : I_O = 1+ ∑ P₁₋₆)				1,00

Index polohy I_p -

P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční	1,01
2	Převažující zástavba v okolí	I.	Rezidenční	0,03
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed	0,00
4	Napojení na síť v obci	II.	Na některé síť v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí	II.	V okolí částečná	-0,02
6	Dopravní dostupnost	VII.	Zpevněná komunikace, parkování	0,01
7	Hromadná doprava	II.	Zastávka od 200-1000 m	-0,06
8	Poloha z hlediska komerč. využití	IV.	Výhodná	0,02
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je krajský průměr	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vliv snižující cenu *	-0,10
Index polohy : I_p= P₁ * (1+ ∑ P₂₋₁₁)				0,768

* soc. slabý region, ztížená dopravní obslužnost v podhorské oblasti

Index cenového porovnání I – 1,00*1,00*0,768 0,768

Základní cena upravená ZCU – 267 Kč/m² * 0,768 205,06 Kč/m²

Výměra - * 382 m²

Zjištěná cena pozemku p.č. st. 246 78 332,92 Kč

Výměra - * 964 m²

Zjištěná cena pozemku p.č. 348/3 197 677,84 Kč

Budova č.p. 80

Stavba oceněna podle § 31, 32 kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova : typ K

Svislá nosná konstrukce : zděná

Stavba: částečně podsklepená , 1.NP, 2.NP, šikmé zastřešení

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.12.2

Koeficienty

K₁ – koeficient druhu konstrukce – příloha č. 10 – 0,939

K₂ – koeficient zastavěné plochy = 0,92+ 6,60 / 141,15 0,967

K₃ – koeficient výšky podlaží = 0,30 + 2,10/ 3,21 0,954

K₄ – koeficient vybavení, dle přílohy č. 8 a přílohy č. 21

Konstrukce	Vybavení	Objemový podíl	Upravený podíl
1. Základy	Podstandardní	0,060	0,0276
2. Svislé konstrukce	Standardní	0,188	0,188
3. Stropy – podhledy	Standardní	0,082	0,082
4. Zastřešení	Standardní	0,053	0,053
5. Krytina	Standardní	0,024	0,024
6. Klempířské kce	Standardní	0,007	0,007
7. Vnitřní úpravy	Podstandardní	0,069	0,0317
8. Fasádní úpravy	Standardní	0,031	0,031
9. Vnitřní obklady	Standardní	0,021	0,021
10. Schody	Standardní	0,030	0,030
11. Dveře	Standardní	0,032	0,032
12. Vrata	Neuvažuje se		
13. Okna	Standardní	0,054	0,054
14. Podlahy	Podstandardní	0,031	0,0143

15. Vytápění	Standardní	0,047	0,047
16. Elektroinstalace	Standardní	0,052	0,052
17. Bleskosvod		0,004	0,00
18. Vnitřní vodovod	Standardní	0,033	0,033
19. Vnitřní kanalizace	Standardní	0,032	0,032
20. Vnitřní plynovod		0,004	0,00
21. Ohřev TUV	Standardní	0,021	0,021
22. Vybavení kuchyní	Standardní	0,018	0,018
23. Vnitřní hygienické vybavení	Standardní	0,038	0,038
24. Výtah		0,013	0,00
25. Ostatní	Podstandardní	0,056	0,0258
26. Inst.prefabrikovaná jádra	Neuvažuje se		
Úprava podkroví cena*/OP*ZC*K ₁ *K ₂ *K ₃ *K ₅ *K _i	– 800000/2020*2150*0, 939*0,967*0,954*0,8 0*2,118		0,126
*cena 200 m ³ x 4000 Kč/m ³			0,988

Koeficient K₄ – 0,988

Koeficient K₅ – dle přílohy č. 20, položka č.6 0,80

Koeficient K_i – dle přílohy č. 41, SKP 46.21.12.2 2,140

Stáří a opotřebení , stupeň dokončenosti

Budova odhadovaného stáří 95 let, výpočet opotřebení analyticky;

Snížení ceny vlivem morálního opotřebení 3 %

Stupeň dokončenosti stavby – 100 %

Životnost a stáří jednotlivých prvků na základě odhadu znalce dle stávajícího výše popsaného technického stavu, tak jako poměr C/D.

A – přepočtený podíl dle koef. K₄ ; B – stupeň dokončení v % ; C – stáří; D – životnost

Č.pol.	A	B	C	D	Opotřebení C/D	Přepočet A x C/D
1.	0,0279	100	95	180	0,528	0,0147
2.	0,190	100	95	180	0,528	0,0100
3.	0,083	100	95	130	0,731	0,0607
4.	0,054	100	95	130	0,731	0,0392
5.	0,024	100			0,85	0,0206
6.	0,007	100			0,50	0,0035
7.	0,032	100			0,85	0,0273
8.	0,031	100			0,85	0,0267
9.	0,022	100			0,60	0,0128
10.	0,030	100			0,731	0,0222
11.	0,032	100			0,85	0,0275
13.	0,055	100			0,80	0,0437
14.	0,014	100			0,90	0,0130
15.	0,048	100			0,85	0,0404
16.	0,053	100			0,85	0,0447
18.	0,033	100			0,85	0,0284
19.	0,032	100			0,85	0,0275
21.	0,021	100			0,80	0,0170
22.	0,018	100			0,80	0,0146
23.	0,038	100			0,80	0,0307
25.	0,026	100			0,85	0,0222
Podkr.	0,127	100			0,85	0,1084
	1,0000					0,6558

Opotřebení – 66 %

Výpočet ceny

Základní cena upravená $ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$	
Základní cena ZC, dle přílohy č.8, typ K	2 150 Kč/m ³
Koeficient K ₁ -	* 0,939
Koeficient K ₂ -	* 0,967
Koeficient K ₃ -	* 0,954
Koeficient K ₄ -	* 0,988
Koeficient K ₅ -	* 0,800
Koeficient K _i -	* 2,140
Základní cena upravená ZCU	3 150,21 Kč/m ³
Obestavěný prostor m ³	* 2019,64
Výchozí cena stavby	6 362 290,12 Kč
Snížení ceny za opotřebení – 66 %	- 4 199 111,48 Kč
Cena budovy č.p. 80 – nákladovým způsobem CN	2 163 178,64 Kč
Snížení ceny vlivem morálního opotřebení	* 0,97
Cena budovy č.p. 80 – nákladovým způsobem CN	2 098 283,28 Kč

Příslušenství

Cena příslušenství dle § 18, odst. 2 – 2 % z ceny stavby
 $0,02 * 2098283$ **41 965,67 Kč**

Studna - studna kopaná, betonové skruže, výměra 8,00 m při průměru 100 cm, el. čerpadlo	
Základní cena ZC – př.16 – $5 * 1950 + 3 * 3810$	21 180 Kč
čerpadlo	10 780 Kč
Koeficient K ₅ –	* 0,80
Koeficient K _i –	* 2,349
Cena studny	60 059,23 Kč
Snížení ceny o opotřebení odhad 50 % -	- 30 029,62 Kč
Cena studny nákladovým způsobem	30 029,61 Kč

Zjištěná cena budovy č.p. 80 s příslušenstvím – nákladovým způsobem CN
2 170 278,56 Kč

Výpočet výnosovým způsobem

Bytový dům s nájemním bydlením, nájemné dosazeno dle doložených evidenčních listů ve výši skutečného čistého nájmu.

Roční nájem – $/1220+1347+1519+1721/*12$	69 684 Kč
Snížení nájmu o 40 % + 5 % z ceny pozemku zastavěné výměry	
Upravený roční nájem n – $(69684 * 0,60) - (37394,74 * 0,05)$	39 940,66 Kč
Míra kapitalizace u – určeno pro bytové netypové domy z přílohy č. 22 – 4,5 %	
Výnosová hodnota – $n/u * 100 - 39940,66 * 100/4,5$	887 570,22 Kč
Zjištěná cena budovy č.p. 80 – výnosovým způsobem CV	887 570,22 Kč

Výpočet ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu

Zatřídění budovy do skupiny podle analýzy rozvoje dle př. č. 23, tab. 1

Dle územního plánu oblast stabilizovaná. Budova s rozvojovou možností současného využití.

Zatřídění do skupiny C.

Výpočet ceny dle tab. 2

Cena nákladová CN – 2 170 279 Kč

Cena výnosová CV – 887 570 Kč

CV+0,20*R, kde R je absolutní hodnota rozdílu mezi cenou výnosovou a cenou nákladovou

R = 1 282 709 Kč

887 570 Kč + 0,20 * 1 282 709

Zjištěná cena budovy č.p. 80 s příslušenstvím

1 144 111,80 Kč

Zjištěná cena pozemku p.č. st. 246, jehož součástí je stavba č.p. 80 a pozemku p.č. 348/3 číní

1 420 122,56 Kč

b) Ocenění věcnou hodnotou

Nákladové ocenění budovy č.p. 80 a příslušenství - v daném případě použita v přiměřeném rozsahu metodika výpočtu zjištěné ceny nákladovým způsobem.

Rekapitulace – věcné hodnoty

Hlavní stavba	budova č.p. 80	2 098 283,28
Příslušenství		71 995,28
Celkem zaokr. Kč		2 170 280

Analýza prodejnosti pozemků

Analýza prodejnosti zastavěných pozemků v místě

- prodej stav. pozemků v obci z majetku obce dle interních pravidel za cenu 300 Kč/m²; v současnosti omezeně

- z vlastní databáze zpracovatele vysledovány prodejní ceny pozemku při převodu pozemku, jehož součástí je stavba -

- 473 Kč/m² za zastavěný pozemek 200 m², jehož součástí je stavba pro přechodné ubytování v centru obce, pozemek napojen na veškeré IS obce, dostupný
- 186 Kč/m² za zastavěný pozemek 1277 m², jehož součástí je stavba pro přechodné ubytování, pozemek napojen na elektro, dostupný
- 365 Kč/m² za zastavěný pozemek 643 m², jehož součástí je stavba občanské vybavenosti – restaurační služby, IS jen elektro, dostupný
- 1052 Kč/m² za zastavěný pozemek 21 m², jehož součástí je stavba hromadné rekreace v Karlově, pozemek napojen na veškeré sítě obce, dostupný
- 350 Kč/m² za zastavěný pozemek 220 m², jehož součástí je stavba rekreační chalupy v blízkém okolí, pozemek napojen na elektro, dostupnost po nezp. komunikaci
- 2 000 Kč/m² zastavěný pozemek 410 m², jehož součástí je pension v centru obce, pozemek napojen na veškeré sítě obce, dostupný

Cena	Zdroj ceny	Poloha v obci (dle zápl.rizika)	IS, dostupnost	Směrná cena Kč	Váha
473	*1,00	*1,10 nízké riziko	*1,00	520	1
186	*1,00	*1,20 střední riziko	*1,20	vyloučen extrém	
365	*1,00	*1,20 střední riziko	*1,20	526	2
1052	*1,00	*1,00 žádné riziko	*1,00	1052	1
350	*1,00	*1,20 střední riziko	*1,20	504	1
2000	*1,00	*1,10 nízké riziko	*1,00	vyloučen extrém	
Stanovená směrná cena zastavěného pozemku v místě – jako střední hodnota *				626	

*stanovená směrná cena zastavěného pozemku v obci – uvažuje se pozemek bez zápl. rizika, s úplnými IS, dostupný

Znak	Porovnání oceňovaného pozemku	Index
Tržní podmínky	shodný	* 1,00
Lokalita	shodný	* 1,00

Živ. prostředí	shodný	* 1,00
Konfigurace, stav	shodný	* 1,00
Poloha v obci	shodný	* 1,00
Okolí	shodný	* 1,00
Dostupnost	shodný	* 1,00
Rizika	nezjištěna	* 1,00
Využití	shodný	* 1,00
Velikost, tvar	shodný	* 1,00
Vybavenost IS	jen elektro, voda	* 0,90
Index porovnání		0,90
Upravená směrná cena Kč/m ² – 626*0,90		560

Výměra	m ²	1346
Stanovená směrná cena	Kč/m ²	560
Hodnota pozemků	Kč	753 760

Věcná hodnota pozemku p.č. st. 246, jehož součástí je stavba č.p. 80 a pozemku p.č. 348/3 činí 2 924 040 Kč

c) **Výnosová hodnota** – jako charakteristika užítkovosti.

Oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění užívána pro nájemní bydlení, ve stavu umožňujícím pronajmutí. Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu celé nemovitosti, tzn. včetně součástí a příslušenství, včetně pozemku.

Obvyklé nájemné lze chápat analogicky dle § 2, odst. 1 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku, jako nájemné, které by bylo dosaženo při pronájmech stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v místě ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na výši nájemného vliv, bez vlivů osobních, zvláštní obliby a mimořádných okolností trhu. Výše nájemného se sjednává. Výše obvyklého nájmu se nedá dopředu přesně vypočítat, ale pouze více nebo méně přesně odhadnout, i když pomocí účetních úkonů. Jedná se o odhad spojovaný s určitým místem a časem, který by měl vycházet z porovnání nájmu ze stejných nebo obdobných nemovitostí.

Analýza nájemného (Kč/m²/měsíc)

Byty ve vlastnictví obce – 19,00

Realitní nabídka v okrese upravená koeficientem 0,80 (zdroj ceny, realitní náklady a provize, délka nabídky) – rodinné bydlení

- RK MM ID 594832, pronájem 55*0,8 - 45
- RK Comfort- reality ID 2472943964, pronájem 48*0,8 38
- Komerční využití – rekreační ubytování v rozmezí 56-70

Minimální jednotková cena: 19,00

Maximální jednotková cena: 70,00

Směrná jednotková cena – 45,00 Kč/m²/měsíc

Simulovaný roční nájem - reálný příjem

Pozemek – 1346 m² * 10,00 Kč/m² 2 500 Kč

Budova – užitná plocha bez spol. prostor – 311*45*12 167 940 Kč

Cena výnosová se vypočte podle vztahu pro věčnou rentu (bez prodeje na konci) :

$Cv = z / u * 100$, kde z – zisk z ročního nájemného očištěn od nákladů

u – míra kapitalizace v %

Snížení nájmu o roční výdaje (daň z nemovitosti, pojištění, průměrné náklady na opravu, služby a amortizaci, atd.);

<u>Daň z nemovitostí</u> – předpoklad pro zdanitelnou stavbu ve vlastnictví osoby povinné	1 700 Kč
<u>Pojištění stavby</u> – 0,001 % z reprodukční ceny	6 360 Kč
<u>Náklady na údržbu</u> – 1 % z reprodukční ceny	63 600 Kč
<u>Služby</u> – není uvažováno	
<u>Správa</u> – není uvažováno	
<u>Provize za pronajmutí</u> – není uvažováno	
<u>Náklady na uvedení pronajimatelného stavu</u> – není uvažováno	
<u>Amortizace</u> – není uvažováno	
<u>Neúplné pronajmutí</u> – (úvaha - 15 %)	25 570 Kč

Míra kapitalizace

K problému použití míry kapitalizace platí zásada, že pokud se neuvažuje u nájemného s vlivem inflace, lze použít nominální kap. míru.

Jako nominální míru kapitalizace lze použít údaj z oceňovací vyhlášky, kde pro využití netytových budov obytných je stanovena hodnota 4,5 %;

Roční předpoklad nákladů celkem	97 230 Kč
Roční čistý výnos před zdaněním	73 210 Kč
Výnosová hodnota přímou kapitalizací – $73210 \cdot 100 / 4,5$	

Výnosová hodnota pozemku p.č. st. 246, jehož součástí je stavba č.p. 80 a pozemku p.č. 348/3 činí **1 626 890 Kč**

Komparativní (srovnávací) metoda

Podle zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, jedním ze základních způsobů je porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Žádný zákon nestanoví závaznou metodiku pro stanovení obvyklé ceny. Specifické metody jsou stále dotvářeny profesními organizacemi znalců a odhadců, organizacemi zabývajícími se výukou a studiem oceňování nemovitostí, peněžními ústavy apod.

Standardně se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy 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. Indexová metoda výpočtu obvyklé ceny je standardně používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí na základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství, pozemek apod.).

Znalec provedl výběr srovnávacích objektů z realizovaného trhu a z nabídky realitních kanceláří uveřejněných ke dni ocenění na internetu na serverech www.sreality.cz; cena upravena (korekce nabídkové ceny)

Analýza trhu v místě

- 1) Koncem roku 2016 prodán RD v obci – podsklepený, přízemní s podkrovním podlažím, zast. plocha 67 m², užitná plocha 161 m², obestavěný prostor 600 m³, opotřeben 60-70 %, zahrada 1165 m² za 1 550 000 Kč

- 2) Koncem roku 2016 prodána budova pro bydlení v obci – nepodsklepený, přízemní s podkrovním podlažím, zast. plocha 346 m², užitná plocha 468 m², obestavěný prostor 2485 m³, opotřebení 60-70 %, zahrada 3244 m² včetně 3 garáží, za 2 800 000 Kč

Realitní nabídka

- 3) Prodej rodinného domu 255 m², pozemek 1 215 m² Malá Morávka, okres Bruntál

3 980 000 Kč



Prodej stylového rodinného domu 4+1 v srdci turistického a lyžařského střediska, v atraktivní části Malá Morávka - Karlov pod Pradědem. Celková výměra pozemku činí 1215 m². Na pozemku kryté posezení, dětské hřiště, altán. Dům je podsklepený, disponuje garáží, dílnou, v přízemí prostorná hala, obývací místnost s krbem, samostatné WC, koupelna s vanou. Na poschodí jsou tři pokoje, ložnice. Vytápění lokální na tuhá paliva, vlastní studna z pramene samospádem.

Nedaleko od domu autobusová zastávka Jeseník, Olomouc, Přerov, Brno. Nedaleko čtyřsedadlová lanovka, Ski areál Kopřivná, lázeňské centrum Karlova Studánka.

Dům po rekonstrukci. S financováním rádi pomůžeme. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

- Celková cena: 3 980 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- ID zakázky: 581458, MM reality
- Aktualizace: 15.07.2017
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 85 m²
- Užitná plocha: 255 m²
- Plocha podlahová: 170 m²
- Plocha pozemku: 1215 m²
- Plocha zahrady: 1045 m²
- Sklep: 85 m²
- Parkování: 2
- Rok rekonstrukce: 2015
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Septik
- Telekomunikace: Internet
- Elektřina: 120V, 230V, 400V
- Doprava: Silnice
- Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
- Vybavení: Částečně

4) Prodej chalupy 180 m², pozemek 248 m² Malá Morávka, okres Bruntál
2 390 400 Kč



Se souhlasem majitele nabízíme k prodeji rekreační chalupu, vhodnou i k trvalému bydlení. Srdce Jeseníků, obec Malá Morávka. Objekt po rozsáhlé rekonstrukci, elektřina, voda, krb, v místě skiareálu. Dispozice 2+1. Vstup do objektu, přistavěná vstupní hala, dřevěné obložení. Přízemí - obývací pokoj, prostorná kuchyně. Půdní vestavba, samostatný pokoj, včetně sociálního zařízení. Dům prošel zdařilou rekonstrukcí, nové omítky, podlahy, dřevěné obložení, střecha, rozvody elektřiny a vody. Vlastní vodní zdroj. Vytápění krb, elektrické přímotopy. Podlahy palubky, keramická dlažba. Zrenovovaná okna. Pozemek je oplocen. Příjezd po asfaltové komunikaci. V místě několik lyžařských středisek, Tatrapomy, sedačková lanovka, lyžařské školy. Restaurace, lázně, bazén. Skibus cca 200m od domu. Na Hvězdu cca 3,5 km. Bohaté sportovní vyžití i v letě. Cyklotrasy, turistické stezky. Bezproblémový příjezd na pozemek i zimním obdobím. Financování rádi zajistíme vlastním hypotečním oddělením. Více informací u makléřky. Prohlídky po domluvě kdykoliv. Číslo zakázky 67351.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N67351.

- Celková cena: 2 390 400 Kč za nemovitost
 - Poznámka k ceně: +provize RK, včetně právního servisu
 - ID zakázky: N67351, Nextreality
 - Aktualizace: 28.04.2017
 - Stavba: Cihlová
 - Stav objektu: Velmi dobrý
 - Poloha domu: Samostatný
 - Umístění objektu: Klidná část obce
 - Typ domu: Přízemní
 - Podlaží: 2 včetně 2 podzemních
 - Plocha zastavěná: 90 m²
 - Užitná plocha: 180 m²
 - Plocha podlahová: 248 m²
 - Plocha pozemku: 248 m²
 - Plocha zahrady: 158 m²
 - Voda: Místní zdroj
 - Topení: Lokální elektrické
 - Odpad: ČOV pro celý objekt
 - Elektřina: 230V, 400V
 - Doprava: Autobus
 - Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná
-

C. Závěr

o ceně nemovité věci zapsané na LV č. 291, pro k.ú. Malá Morávka, obec Malá Morávka, tj. pozemku p.č. st. 246, jehož součástí je stavba č.p. 80; a pozemku p.č. 348/3;

cena v místě a čase obvyklá

1 554 000,- Kč

Ocenění je zpracováno v souladu s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou a na základě osobního zjištění stavu oceňované nemovité věci potvrzuji uvedené skutečnosti.

V Karlově Studánce 21.07.2017

Ing. Luboš Novák
793 24 Karlova Studánka 72

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10 1999, č.j. Spr. 2906/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 1277/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.