

AKTUALIZACE ZNALECKÉHO POSUDKU

č. 2.561-010/2016

o obvyklé ceně nemovitostí zapsaných na LV č.672
pro k.ú. a obec Horní Benešov, okres Bruntál

Posudek objednal : 1.Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2246/31a
Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov

Účel posudku : Stanovení ceny nemovitostí

Posudek vypracoval : Ing. Karel HLÁVKA, CSc.
Soudní znalec a odhadce nemovitostí
Tel. 606539476
Sokolovská č.p. 400/č.or. 3
746 01 Opava – Předměstí

Tato aktualizace znaleckého posudku obsahuje celkem šest stran včetně titulního listu
a předává se ve dvou vyhotoveních.

V Opavě, dne 11.08.2018



1. ÚVOD

1.1. Zadání znaleckého posudku

Aktualizace znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitostí:

- budovy bez čp/če - občanská vybavenost - stojící na pozemku parc.č. 1301 (zastavěná plocha a nádvoří) a
 - pozemků parc.č. 1301 (zastavěná plocha nádvoří) a č. 1299/2 (ostatní plocha),
- zapsaných na LV č. 672 pro k.ú. a obec Horní Benešov, okres Bruntál v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, je vypracována na základě ústní objednávky s.r.o. 1.Pohledávková, se sídlem Bezručova 2246/31a, Pod Bezručovým vrchem, 794 01 Krnov, podle vyhl.č. 457/2017 Sb., a to ke dni 11.08.2018.

1.2. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál z LV č. 672 pro k.ú.a obec Horní Benešov, okres Bruntál.
2. Šetření a měření na místě samém dne 10.08.2018 provedeno pouze z venkovní strany, vzhledem k tomu, že znalci nebyla zpřístupněna vnitřní části objektu. Zaměření provedeno ocelovým pásmem 50 m a ocelovým metrem 5 m Sekisui-Jushi.
3. Vyhláška č. 457/2017 Sb..

1.3. Vlastnické vztahy

Nemovitosti: budova bez čp/če - občanská vybavenost - stojící na pozemku parc.č. 1301 (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemky parc.č. 1301 (zastavěná plocha nádvoří) a č. 1299/2 (ostatní plocha), vše zapsáno na LV č. 672 pro k.ú. a obec Horní Benešov, okres Bruntál v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, byly ke dni ocenění ve výlučném vlastnictví Rostislava Wagnera, posledně bytem V Rybníkách 319, Chabičov, 747 92 Háj ve Slezsku, zemřelého dne 02.12.2012.

2. N Á L E Z

2.1. Údaje o nemovitostech

Hlavním objektem ocenění je stavba občanské vybavenosti bez čp/če, stojící na parc. 1301 (zastavěná plocha a nádvoří), v obci a v k.ú. Horní Benešov, která je napojena přípojkou vody a kanalizace na obecní řád a přípojkou elektro na energetickou rozvodnou síť. Příslušenství oceňované nemovitosti tvoří nákladní váha.

2.2. Předmět ocenění

- | | |
|--|--------|
| a) objekt občanské vybavenosti bez čp/če | § 12 |
| b) speciální pozemní stavba | § 18 |
| c) stavební pozemky | § 3, 4 |

2.3. Metodika ocenění

Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku podle § 33 zák.č. 151/1997 Sb.ve znění zákona č. 303/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhl.č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016, č. 443/2016 Sb.a č. 457/2017 Sb..

3. POSUDEK a OCENĚNÍ dle vyhl. č. 457/2017 Sb..

3.a) Objekt občanské vybavenosti bez čp/če s nákladní vahou v k.ú. Horní Benešov

Jedná se o samostatně stojící objekt bez čp/če s příslušenstvím – nákladní vahou, postavený na parc.č. 1301 (zastavěná plocha a nádvoří) v k.ú..a obci Horní Benešov, okres Bruntál.

Na základových pásech z prostého betonu proloženého lomovým kamenem, s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti, jsou postaveny svíslé konstrukce zděné, stropy s rovným podhledem, krov je pultový, střešní krytina živičná svařovaná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu jsou úplné – žlaby, svody, parapety, vnitřní a venkovní omítky jsou vápenné hladké štukové, okna jsou dřevěná zdvojená, opatřena ocelovou mříží, dveře dřevěné prkénkové a plné hladké, vytápění lokální kamny na tuhá paliva, elektroinstalace světelná, podlaha betonová.

Ostatní konstrukce a vybavení neuvedené nejsou realizovány. Uvedený objekt je užíván dle odborného odhadu od roku 1962, je napojen na přípojku elektro,vodovodní a kanalizační řád. Objekt je neudržovaný, zchátralý.

Dispozice objektu:

1. NP: neznámá.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Budova-hala: typ „F.“ služby, administrativa

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient K5: 0,9000

Obestavěný prostor (OP):

7,15 * 6,95 * 2,73 = 135,66 m³

Podlaží:

7,15 * 6,95 = 49,69 m²

Průměrná výška podlaží PVP = 2,73 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP = 49,69 m²

Ocenění:

ZC budovy typ „F“, SKP.46.21.14.3..1: = 2.807,00 Kč/m³

Korekce základní ceny:

Koeficient K1 konstrukce: * 0,9390

Koeficient K2 6,60/PZP+0,92 * 1,0528

Koeficient K3 2,10/PVP+0,30 * 1,0692

Koeficient K4 vybavení stavby: * 0,8710

Koeficient K5 polohový: * 0,9000

Koeficient Ki změny ceny stavby: * 2,1420

ZCU (základní cena upravená) = 4.981,88 Kč/m³

CS (cena stavby) = ZCU * pp (koef.úpravy ceny stavby)

pp = It * Ip = 0,96 * 0,376 * 0,360

Základní cena stavby: = 1.798,26 Kč/m³

Index trhu s nemovitými věcmi (It)

<u>Znak</u>	<u>Kvalitativní pásmo</u>	<u>Hodnota Pi</u>		
<u>Číslo</u>	<u>Název znaku</u>	<u>Číslo</u>	<u>Popis pásma</u>	<u>Hodnota Pi</u>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Nabídka převyšuje poptávku	- 0,01
2	Vlastnické vztahy	II.	Pozemek s právem stavby	- 0,02
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	- 0,01
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00

6	Povodňové riziko	IV.	Zanedb.výskyt záplav	1,00
				P5 = - 0,04
				P6 = 1,00

$$\text{Index trhu: } It = P6 * (1 + P5) = 1,0 * (1 - 0,04) = 0,96$$

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby garáží, pro výrobu, pro sklady, pro dopravu a spoje, pro inženýrské stavby a pro zemědělství Ip

Znak		Kvalitativní pásmo		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Pi
1	Druh a účel užití stavby	I.	Pro výrobu	0,40
2	Převažující zástavba v okolí poz.	I.	Rezidenční zástavba	- 0,30
3	Možnost napojení na inž.sítě	I.	Poz.lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
4	Dopravní dostupnost	IV.	Příjezd po zpev.komun.,parkování	0,12
5	Parkovací možnosti	III.	Výborné park.možnosti	0,02
6	Výhodnost pozemku	III.	Výhodná poloha	0,10
7	Vlivy ostat.neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
				P 7 = - 0,06
				P 1 = 0,40

$$\text{Index polohy pozemku } Ip = P1 * (1 + P11) = 0,40 * (1 - 0,06) = 0,376$$

Reprodukční cena s vlivem pp: 135,66 m³ * 1.798,26 Kč/m³ = 243.951,95 Kč

Výpočet opotřebenění lineární metodou:

Stáří: 56 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebenění: $56 * 100 / (56 + 10) = 84,84 \%$

$$- \frac{206.968,83 \text{ Kč}}{}$$

Zůstatková (časová) administrativní cena:

$$= 36.983,12 \text{ Kč}$$

3.b) Váha - stavební část

Jedná se o stavební objekt nákladní váhy, který je proveden ze železobetonových stěn a opatřen masivním stropem.

Obestavěný prostor:

$$5,70 * 3,00 * 1,75 = 29,93 \text{ m}^3$$

Ocenění:

$$OP * 1.800,00 \text{ Kč/m}^3 * K5 * Ki * pp = 29,93 * 1.800,00 * 0,900 * 2,370 * 0,376 = 43.207,38 \text{ Kč}$$

Stáří: 56 roků

Předpokládaná životnost: 10 roků

Opotřebenění: 84,84 %

$$- \frac{36.657,14 \text{ Kč}}{}$$

Zůstatková (časová) administrativní cena:

$$= 6.550,24 \text{ Kč}$$

3.c) Stavební pozemky

Stavební pozemky neoceněné v cenové mapě staveb.pozemků

§ 3

Základní cena stavebního pozemku, evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemků „zastavěná plocha a nádvoří“ nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného, se určí pro oblast Opava, v tabulce č. 1, příloha č. 2 k této vyhlášce a činí 523,00 Kč/m². Obec Horní Benešov není vyjmenována v tabulce č. 1 přílohy č. 2, základní cena stavebního pozemku se zjistí podle vzorce:

$$ZC = ZCv * 01 * 02 * 03 * 04 * 05 * 06$$

$$ZCv = 523,00 \text{ Kč/m}^2$$

01 Velikost obce podle počtu obyvatel	II.	2.001 – 5.000	0,85
02 Hospodářsko-správní význam obce	IV.	ostatní obce	0,70
03 Poloha obce	IV.	do 10 km Bruntál	1,01
04 Technická infrastruktura v obci	I.	elektřina, vodovod, plyn, kanal.	1,00
05 V obci je	III.	autobus.zastávka	0,90
06 Obč.vybavenost v obci	II.	obchod,škola,zdrav.středisko	0,98

$$ZC = 523,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,85 * 0,70 * 1,01 * 1,00 * 0,90 * 0,98 = 277,21 \text{ Kč/m}^2$$

Index omezující vliv pozemku (Io)

Číslo	Znak Název znaku	Číslo	Kvalitativní pásmo Popis pásma	Hodnota Pi
1	Geometr.tvár pozemku	II.	Tvár bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV.	Svažit.do 15%, orient.ost.	0,00
3	Ztížené základ.podmínky	III.	Neztížené základ.podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chrán.úz.a ochran.pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II.	Bez vlivu	0,00
				P6 = 0,00

$$\text{Index polohy: } I_o = 1 + P_6 = 1 - 0,00 = 1,00$$

$$\text{Index cenového porovnání I} = I_p * I_t * I_o = 0,376 * 0,96 * 1,00 = 0,36096$$

$$\text{Základní cena upravená: } ZCU = ZC * I = 277,21 \text{ Kč/m}^2 * 0,36096 = 100,06 \text{ Kč/m}^2$$

Parc.č. 1301 (zastavěná plocha a nádvoří)	75 m ²	* 100,06 Kč/m ²	=	750,45 Kč
Parc.č. 1299/2 (ostatní plocha)	280 m ²	* 100,06 Kč/m ²	=	28.016,80 Kč
Pozemky celkem:			=	28.767,25 Kč

4. REKAPITULACE

a)	objekt bez č.p.stavba obč.vybavenosti	36.983,12 Kč
b)	váha – stavební část	6.550,24 Kč
c)	stavební pozemky	28.767,25 Kč
C e l k e m :		72.300,61 Kč

Celková cena nemovitostí zapsaných na LV č. 672 pro k.ú.a obec Horní Benešov činí po zaokrouhlení na desetikoruny:

72.300,00 Kč

Slovy: sedmdesátdvatisícetřista korun českých.

5. STANOVENÍ OBVYKLÉ (obecné) TRŽNÍ CENY – odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena (CO) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc, jako předmět prodeje a koupě, v rozhodné době a v místě dosáhnout. V zákoně č. 151/1997 Sb.o oceňování majetku je podle § 2 odst. 1) definována takto:

Podle § 2 odst. 1) zák. č. 151/1997 Sb.se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popř.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 výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vlivy 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 kupujícím a prodávajícím. Zvláštní oblibou se rozumí

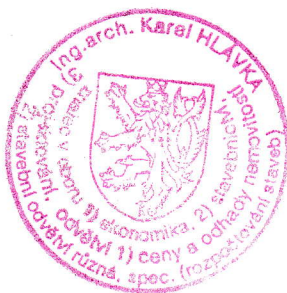
zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena nemovitostí je cena dosažitelná na trhu při jejím prodeji, tj. **tržní cena**.

Na základě ceny zjištěné metodami prováděcích vyhlášek zákona č. 151/1997 Sb., posouzení situace na segmentu trhu nemovitostí, stavu shora uvedené nemovitosti k 02.12.2012, při zvážení a využití vlastních odborných zkušeností, stanovuji dle svého subjektivního názoru, v daném místě a čase **obvyklou cenu** u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál na LV č. 672 pro k.ú. a obec Horní Benešov, okres Bruntál, na částku :

75.000,00 Kč

slovy: sedmdesátpěttisíc korun českých.



ČINNOSTI KATASTRÁLNÍHO ÚŘADU

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál, na základě zákona č. 151/1997 Sb., o katastru nemovitostí, stanovuje zvláštní hodnotu nemovitosti k 02.12.2012, při zvážení a využití vlastních odborných zkušeností, stanovuji dle svého subjektivního názoru, v daném místě a čase obvyklou cenu u nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Bruntál na LV č. 672 pro k.ú. a obec Horní Benešov, okres Bruntál, na částku :
75.000,00 Kč
slovy: sedmdesátpěttisíc korun českých.
Aktualizace M.Š. 2018
2.561-10/2016

[Handwritten signature]

