

Znalecká společnost s.r.o.
-znalecký ústav-
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecký posudek č. ZP-5058

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem - objektu č.p. 75 - rod. dům, příslušející k části obce Třemešná, na pozemku p.č. St. 351/1, včetně pozemku p.č. St. 351/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. St. 351/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 572 - orná půda, p.č. 574 - zahrada a p.č. 648 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Třemešná, obec Třemešná, okres Bruntál.

Objednatel posudku:

JUDr. Antonín Dohnal
soudní exekutor, Exekutorský úřad Jeseník
Otakara Březiny 229
790 01 Jeseník
IČ: 41069684

Účel posudku:

Určení obvyklé ceny nemovitostí ke stanovení nejnižšího podání.

Vypracoval:

Znalecký ústav
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Posudek obsahuje 18 stran a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 30. 12. 2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dle usnesení, ze dne 23. 10. 2013 vydané Exekutorským úřadem Jeseník, JUDr. Antonín Dohnal, č.j. 014 EX 3302/11-33, byla pověřena Znalecká společnost s.r.o., se sídlem Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město k ocenění těchto nemovitostí:

- pozemek parcelní číslo St. 351/1 o výměře 169 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parcelní číslo St. 351/2 o výměře 18 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parcelní číslo 572 o výměře 245 m², druh: orná půda
- pozemek parcelní číslo 574 o výměře 266 m², druh: zahrada
- pozemek parcelní číslo 648 o výměře 208 m², druh: trvalý travní porost
- stavba (budova) rod. dům, číslo popisné 75 (část obce Třemešná), stojící na pozemku parc. č. St. 351/1

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště ~~Kanov~~, pro obec Třemešná, katastrální území Třemešná, okres Bruntál, na listu vlastnictví č. 27, podíl 1/2.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitostí a jejich příslušenství.

2. Informace o nemovitosti

Jedná se o č.p. 75 - rod. dům, příslušející k části obce Třemešná, na pozemku p.č. St. 351/1, včetně pozemku p.č. St. 351/1 - zastavěná plocha a nádvoří, pozemků p.č. St. 351/2 - zastavěná plocha a nádvoří, p.č. 572 - orná půda, p.č. 574 - zahrada a p.č. 648 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Třemešná, obec Třemešná, okres Bruntál, vše zapsané na LV č. 27.

Rodinný dům je situovaný na adrese Třemešná č.p. 75, 793 82 Třemešná. Rodinný dům se nachází v jižní, zastavěné části obce Třemešná, v řadové zástavbě jako samostatně stojící.

Dle informací ČSÚ má obec Třemešná 906 obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v obci Třemešná nachází pošta, škola a zdravotní zařízení.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 22. 12. 2013. Povinný, pan Lubomír Mlčoch se místního šetření nezúčastnil. Z těchto důvodů bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Prvky, především vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, a to v části „Objekty - vybavení“.

4. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení č.j. 014 EX 3302/11-33, ze dne 23. 10. 2013.

Výpis z katastru nemovitostí č. 27, vyhotovený objednavatelem dne 23. 10. 2013.

Náhled katastrální mapy, vyhotovený Znaleckou společností s.r.o., dne 22. 12. 2013.

Mapy širších vztahů I a II.

Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace) ze dne 22. 12. 2013.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Moravskoslezský
Okres: Bruntál
Obec: Třemešná
Katastrální území: Třemešná (770647)

List vlastnictví číslo: 27

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Mlčoch Emil
č.p. 75, 79382 Třemešná | Podíl: 1/2 |
| 2. Mlčoch Lubomír
č.p. 75, 79382 Třemešná | Podíl: 1/2 |

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené podklady souhlasí se skutečností, jiné podklady nebyly zjištěny.

Nabývací titul nebyl předložen.

Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovitosti k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený (z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitostí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva, bez využitého podkroví, sedlová a mírná pultová střecha je kryta plechovou krytinou. Rodinný dům je půdorysného nepravidelného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 80 roků. Vytápění rodinného domu je uvažováno jako standardní. V průběhu životnosti rodinný dům zřejmě procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbána. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitostí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné prvky vnější a vnitřní rekonstrukce. Tato skutečnost je zohledněna ve výsledné obvyklé hodnotě. Celkový technický

stav lze ke dni ocenění hodnotit jako zhoršený. Údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako podprůměrnou. Opotřebení je uvažováno odborným odhadem opotřebení při odhadnutém opotřebení ve výši 70%. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

Vnitřní dispozice rodinného domu nebyla zjištěna, neboť nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Parkování je možné na veřejné komunikaci před rodinným domem. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2756/1 - ostatní plocha a po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2571/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Třemešná, č.p. 304, 79382 Třemešná.

Dle informací ČSÚ je v obci Třemešná možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - ocelové sloupce, 2x venkovní schody betonové, kamenná opěrná zídka, sušák na prádlo a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Objekt č.p. 75 - rod. dům
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 27
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p :

Okres: Bruntál

Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

Popisy objektů

a) Objekty

1) Objekt č.p. 75 - rod. dům

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 27

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

a.1.1) Objekt č.p. 75 - rod. dům – § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,146

Koeficient prodejnosti: 0,754 (Rodinné domy)

Podlaží:

I. NP

Zastavěná plocha: $12,58 \times 11,87 + 2,85 \times 3,49 = 159,27 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba $12,58 \times 11,87 \times 4,79 + 2,85 \times 3,49 \times 3,85 = 753,56 \text{ m}^3$

Zastřešení $12,58 \times 11,87 \times 5,26 \times 0,5 = 392,72 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem:

= 1 146,28 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené	8,20 %	Podstandardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová, mírná pultová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – plechová	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – vápenné hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy	-0,54 × 8,20 %	- 0,0443
2. Zdivo	-0,54 × 21,20 %	- 0,1145
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,50 %	- 0,0050

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:

= 0,8362

Ocenění:

Základní jednotková cena: 2 290,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄: × 0,8362

Polohový koeficient K₅: × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i: × 2,1460

Koeficient prodejnosti K_p: × 0,7540

Základní jednotková cena upravená: = 2 633,70 Kč/m³

Základní cena upravená: 1 146,28 m³ × 2 633,70 Kč/m³ = 3 018 957,64 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: 3 018 957,64 Kč × 70,000 %	-	2 113 270,35 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	905 687,29 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	452 843,65 Kč

Objekt č.p. 75 - rod. dům – zjištěná cena: 452 843,65 Kč

a.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

a.2.1) Objekt č.p. 75 - rod. dům – § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Polohový koeficient: 0,850

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,146

Obestavěný prostor: 1 146,28 m³

Koeficient vybavení stavby: 0,8362

Ocenění:

Základní jednotková cena:		2 290,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8362	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8500	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1460	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 492,97 Kč/m³	
Základní cena upravená:		1 146,28 m³ × 3 492,97 Kč/m³	= 4 003 921,65 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: 4 003 921,65 Kč × 70,000 %	-	2 802 745,16 Kč
--	---	-----------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	1 201 176,49 Kč
---	---	------------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	600 588,24 Kč

Objekt č.p. 75 - rod. dům – zjištěná cena: 600 588,24 Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 27 – § 28, 29, 32

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.

Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 906 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci.

V obci Třemešná je možnost napojení na plynové vedení.

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×
			1,030
			2,146
			0,754

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 351/1	169	35,-	58,3319	9 858,09
zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	st. 351/2	18	35,-	58,3319	1 049,97
Součet:		187			10 908,06

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci.

V obci Třemešná je možnost napojení na plynové vedení.

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	×
Koeficient změny cen staveb K _i :			×
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			×
Koeficient úpravy dle §28 odst. 5:			×
			1,030
			2,146
			0,754
			0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	574	266	35,-	23,3328	6 206,52

§ 32 odst. 2 – Jiné pozemky ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci.

V obci Třemešná je možnost napojení na plynové vedení.

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %
--	---	-----

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	× 1,030
Koeficient změny cen staveb K _i :			× 2,146
Koeficient prodejnosti K _p : (Rodinné domy)			× 0,754
Koeficient úpravy dle §32 odst. 2:			× 0,400

			Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
orná půda	572	245	35,-	23,3328	5 716,54

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	× 1,200
Koeficient prodejnosti K _p :			× 1,000

			Jedn. cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	BPEJ Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
trvalý travní porost	648	74712	208	3,- 3,6000	748,80

Součet cen všech typů pozemků: = 23 579,92 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	11 789,96 Kč

Pozemky na LV číslo 27 – zjištěná cena: 11 789,96 Kč

b.2) Věcná hodnota podle vyhlášky 450/2012 Sb.

b.2.1) Pozemky na LV číslo 27 – § 28, 29, 32

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 35,- Kč.
 Cena je určena podle písm. k): $ZC = C_p \times 1,00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\ 000) \times 0,007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde $a = 1\ 000$ pro 906 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci.
 V obci Třemešná je možnost napojení na plynové vedení.

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %	
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	
Úprava celkem:	+	3 %	× 1,030
Koeficient změny cen staveb K _i :			× 2,146

			Jednotková cena [Kč/m ²]		
Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 351/1	169	35,-	77,3633	13 074,40

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří - zbořeniště	st. 351/2	18	35,-	77,3633	1 392,54
Součet:		187			14 466,94

§ 28 odst. 5 – Pozemky zahrad a ostatní plochy

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci.

V obci Třemešná je možnost napojení na plynové vedení.

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,146
Koeficient úpravy dle §28 odst. 5:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zahrada	574	266	35,-	30,9453	8 231,45

§ 32 odst. 2 – Jiné pozemky ve funkčním celku se stavbou a stavebním pozemkem

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

V obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci.

V obci Třemešná je možnost napojení na plynové vedení.

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-	7 %		
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %		
Úprava celkem:	+	3 %	×	1,030
Koeficient změny cen staveb K _i :			×	2,146
Koeficient úpravy dle §32 odst. 2:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
orná půda	572	245	35,-	30,9453	7 581,60

§ 29 – Zemědělské pozemky

Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 23:

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %		
Úprava celkem:	+	20 %	×	1,200
Koeficient prodejnosti K _p :			×	1,000

Název	Parc. č.	BPEJ	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
trvalý travní porost	648	74712	208	3,-	3,6000	748,80

Součet cen všech typů pozemků: = 31 028,79 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2

Cena po úpravě:	=	15 514,39 Kč
Pozemky na LV číslo 27 – zjištěná cena:		15 514,39 Kč

c) Ocenění porovnávací metodou

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobu oceňování je porovnávací způsob.

Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitost a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitostí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovitosti.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, Dr.Sc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitostí obchodních, jen o něco méně u nemovitostí obytných a poměrně málo u nemovitostí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovitosti bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakořik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) RD Rudíkovy-Třemečná, okres Bruntál

Rodinný dům o dispozici 4+1. V přízemí veranda, schodišťová hala, koupelna s WC, kuchyň a obývací pokoj. Ložnice a dva dětské pokoje v podkroví. Před čtyřmi lety proběhla rekonstrukce,

byla instalována plastová okna, nová koupelna a WC, nové rozvody elektřiny, vody a odpadů. Dům je vytápěn krbem s krbovou vložkou a teplovzdušným rozvodem. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Plynová přípojka je vyvedena na pozemku. Odpad sveden do septiku. Elektřina 230/400V. Na oplocené zahradě je dřevěná kůlna. Občanská vybavenost v místě.

Nabídková CENA: 700 000,- Kč

2) RD Liptaň, okres Bruntál

Rodinný dům o dispozičním uspořádáním 4+kk s garáží. Dům prošel rekonstrukcí, koupelny, kuchyň včetně obývacího pokoje, nové omítky v pokojích. Dům má vlastní studnu, topení na tuhá paliva. Odpad sveden do vlastní jímky, na zahradě je situována garáž. Dispozice: tři obytné pokoje, kuchyň s obývacím pokojem, komora, veranda, koupelna s WC. Dům je celoročně obyvatelný. Občanská vybavenost v místě.

Nabídková CENA: 730 000,- Kč

3) RD Třemešná, okres Bruntál

Rodinný dům o vnitřní dispozici 4+1, s pozemkem o výměře 2 500 m². Jedná se o samostatně stojící, zděný dům v zachovalém stavu, s možností půdní vestavby. Rodinný dům je podsklepený. Dům napojen na žumpu, obecní vodovod, elektroinstalaci, vytápění plynem nebo tuhými palivy. Na pozemku stojí zděná stodola. Na zahradě je ovocný sad se vzrostlými stromy. Dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

Nabídková CENA: 730 000,- Kč

4) RD Třemešná, okres Bruntál

Rodinný dům v osobním vlastnictví, který se nachází v klidné lokalitě obce. Jedná se o přízemní rodinný dům se sedlovou střechou s možností rozšíření prostor do podkroví. Je vhodný k celoročnímu i k rekreačnímu obývání. Vytápění zajišťuje kotel na plyn a tuhá paliva. K domu náleží hospodářská budova a garáž. V obci dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

Nabídková CENA: 750 000,- Kč

5) RD Rudíkovy-Třemešná, okres Bruntál

Stylový objekt o velikosti 4+1 v klidné části obce. V I. nadzemním podlaží domu je vstupní obytná chodba, koupelna se sprchovým koutem, WC, kuchyňka, dvě obytné místnosti. Ve II. nadzemním podlaží je jeden obytný pokoj a půda, kde je možné vybudovat další místnosti. Dům je v dobrém, udržovaném stavu. Voda čerpána z řádu, odpady svedeny do žumpy, střecha sedlová, pokryta eternitem. K domu náleží zahrada. Základní občanská vybavenost v místě.

Nabídková CENA: 750 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD Rudíkovy-Třemešná, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	700 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce:}	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu:}	1,15
K _{vybavení:}	1,00
K _{výměry pozemku:}	0,95
K _{polohový:}	1,00
K _{objektivační:}	1,10

Jednotková cena (JC):	582 483,88 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD Liptaň, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	730 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce:}	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu:}	1,15
K _{vybavení:}	1,00
K _{výměry pozemku:}	1,05
K _{polohový:}	0,95
K _{objektivizační:}	1,10
Jednotková cena (JC):	578 521,40 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD Třemešná, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	730 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce:}	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu:}	1,05
K _{vybavení:}	1,00
K _{výměry pozemku:}	1,10
K _{polohový:}	1,00
K _{objektivizační:}	1,10
Jednotková cena (JC):	574 576,94 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD Třemešná, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce:}	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu:}	1,15
K _{vybavení:}	1,00
K _{výměry pozemku:}	1,05
K _{polohový:}	1,00
K _{objektivizační:}	1,10
Jednotková cena (JC):	564 652,74 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD Rudíkovy-Třemešná, okres Bruntál	
Výchozí cena (VC):	750 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
K _{stavební konstrukce:}	1,00
K _{údržby a stavebně-technického stavu:}	1,15
K _{vybavení:}	1,05
K _{výměry pozemku:}	1,00
K _{polohový:}	1,00
K _{objektivizační:}	1,10

Jednotková cena (JC):	564 652,74 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:	564 652,74 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	572 977,54 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	582 483,88 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:	575 000,- Kč
Množství:	× 1,00 celek
Porovnávací hodnota:	= 575 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 287 500,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitostem, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně obtížně obchodovatelné. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě ponížením spoluvlastnického podílu o 1/4, tedy 25%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,750
Cena po úpravě:	= 215 625,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 215 625,- Kč

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí:

- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška).

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Věcná hodnota - (též "substanční hodnota", dle právního názvosloví "časová cena") - jde o reprodukční cenu stavby včetně pozemku, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Tento nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (bez koeficientu prodejnosti K_p).

Obdobou této ceny je v zákoně číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tzv. cena zjištěná nákladovým způsobem.

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

Porovnání oceňovaných nemovitostí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakořik jsou porovnávané nemovitosti podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec

zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovitosti. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitostí.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí:

- dobrá občanská vybavenost obce Třemešná
- dopravní dostupnost obce Třemešná je zajištěna pomocí autobusové a vlakové dopravy
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví rodinného domu

Negativa oceňovaných nemovitostí:

- v obci Třemešná není možnost napojení na hloubkovou kanalizaci
- údržba a stavebně-technický stav rodinného domu na špatné úrovni
- pozemky netvoří jednotný funkční celek
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitostí
- odraz ekonomické krize ve světle realitního trhu

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitostí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitostí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (se Zástavním právem smluvním, se Zástavním právem z rozhodnutí správního orgánu a se Zástavními právy exekutorskými se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi)	0,- Kč
Cena závad, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady)	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	452 840,- Kč
Cena pozemků	11 790,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	464 630,- Kč
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	600 590,- Kč
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	15 510,- Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	616 100,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	215 630,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

215 000,- Kč

Cena slovy: dvěstěpatnácttisíc Kč

V Praze, dne 30. 12. 2013

Znalecký ústav

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

Posudek podává **Znalecká společnost s.r.o.**, se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

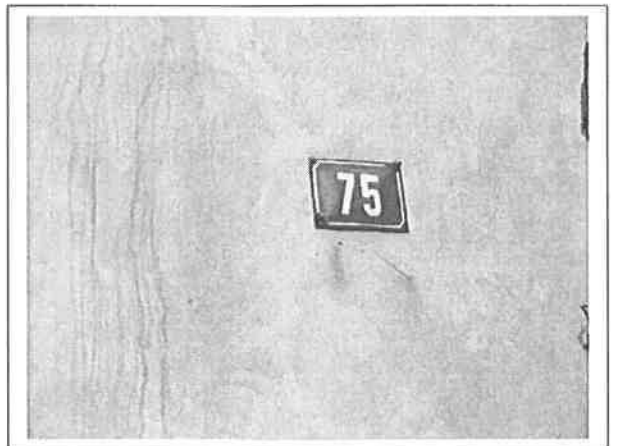
(§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

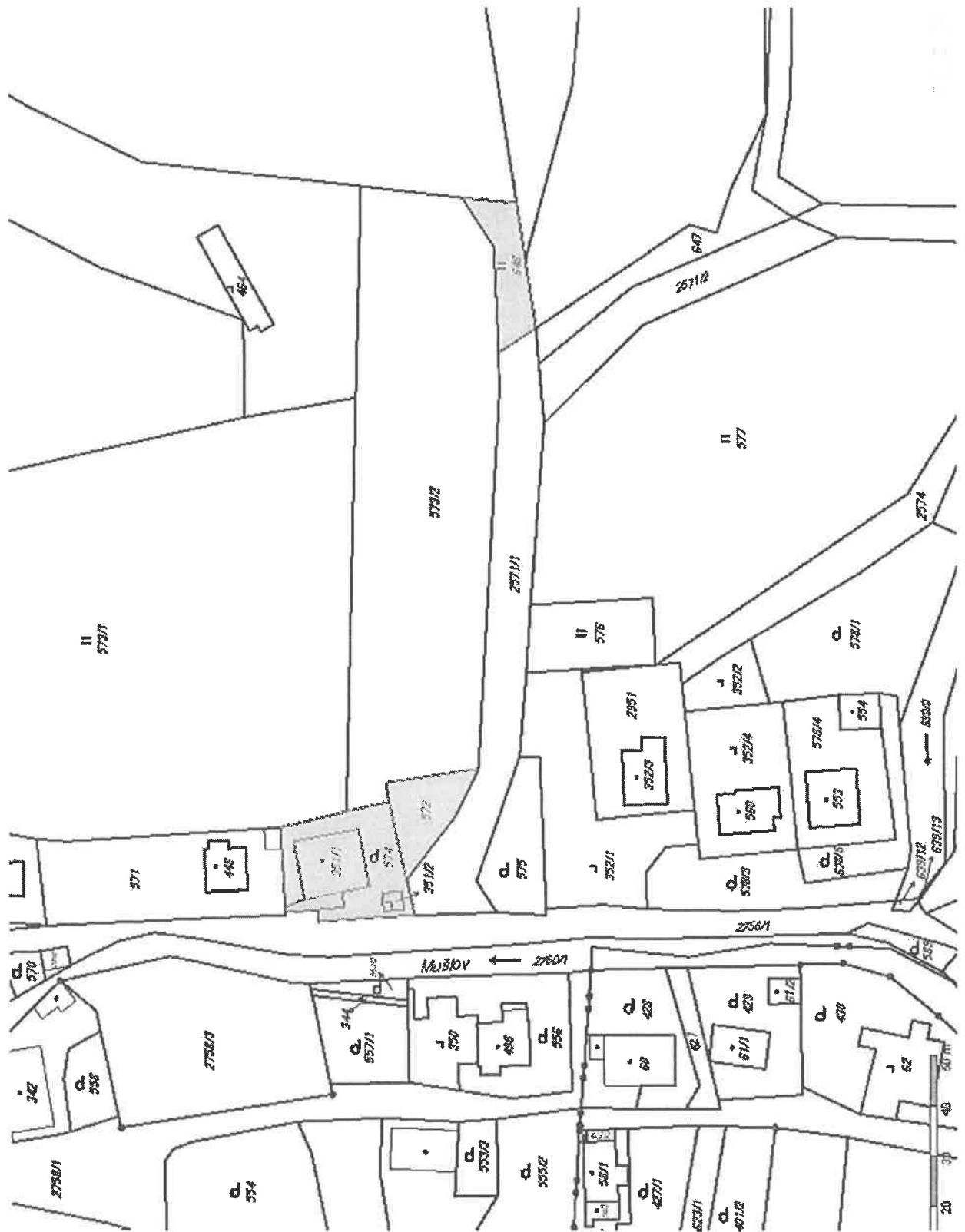
Znalecký posudek je zapsán v deníku znaleckých posudků pod č. ZP-5058.

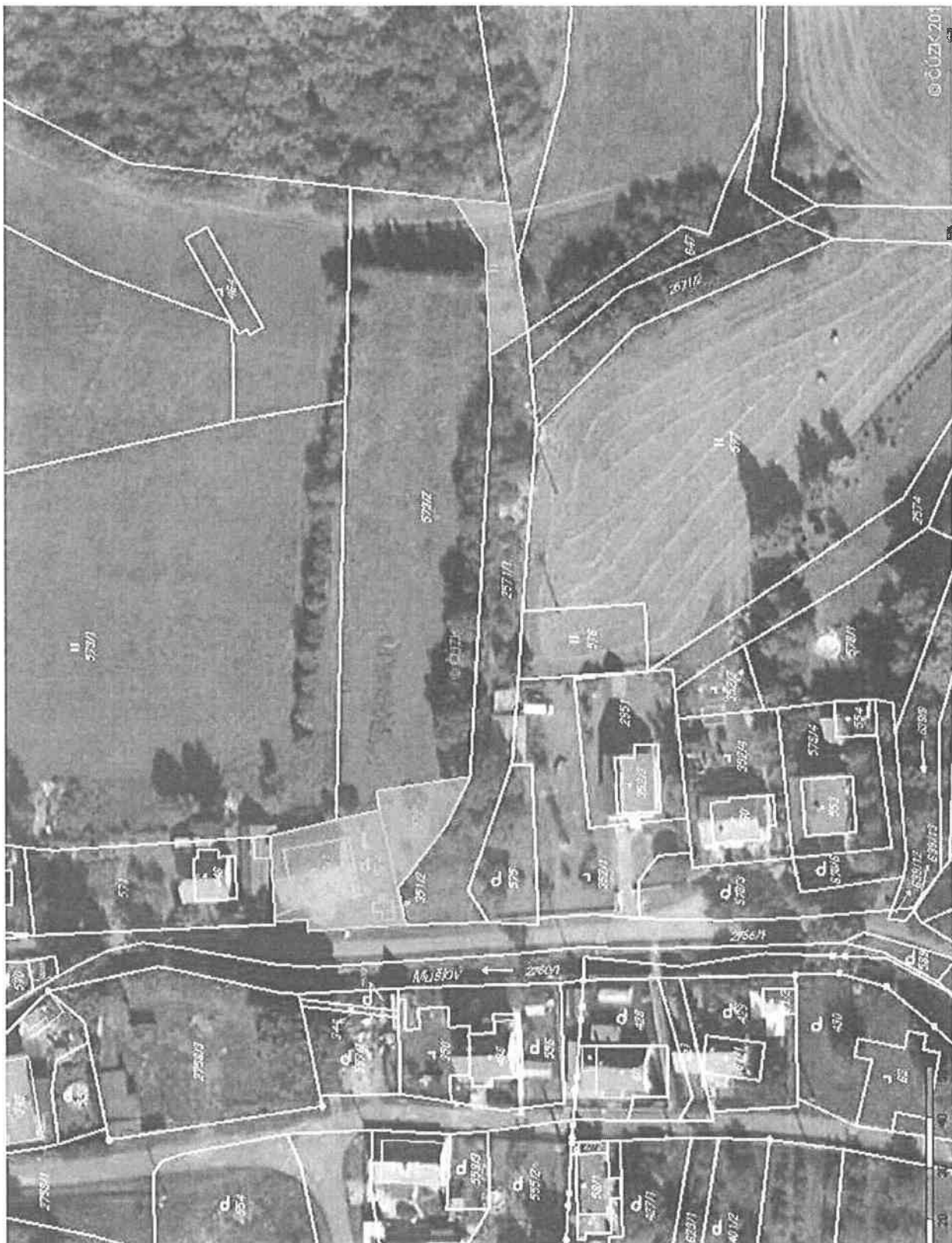
D. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Mapy širších vztahů I a II

Fotodokumentace







1

2

