

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2123-243/2013

o administrativní a obvyklé ceně nemovitosti administrativní budovy č.p. 96 v obci Rýžoviště, k.ú. Rýžoviště, okres Bruntál (vše na LV č.271).

Objednatel znaleckého posudku:

**1.Pohledávková s.r.o.
Bezručova 2243/31a
79401 Krnov**

Účel znaleckého posudku:

Zpeněžení majetku z likvidovaného dědictví formou veřejné dražby podle zák. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách

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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 14.11.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Hana Martínková
Véska 8
783 16 Dolany
e-mail: hanamartinkova@centrum.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Dolanech 6.1.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění administrativní a obvyklé ceny administrativní budovy č.p. 96 v obci Rýžoviště, k.ú. Rýžoviště, okres Bruntál (vše na LV č. 271) pro účely veřejné dražby

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Administrativní budova č.p. 96

Adresa předmětu ocenění: Rýžoviště 75

793 56 Rýžoviště

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Bruntál

Obec: Rýžoviště

Katastrální území: Rýžoviště

Počet obyvatel: 621

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

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.11.2013 za přítomnosti pana ing. Jiřího Javorníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 271 pro katastrální území Rýžoviště, obec Rýžoviště, vyhotovený Katastrálním úřadem pro okres Bruntál.
- Údaje zjištěné znalcem na místě samém.

Při prohlídce byly zaměřeny potřebné údaje, ověřeny skutečnosti pro posudek nezbytné a byla pořízena fotodokumentace nemovitosti. Měřeno laserovým dálkoměrem a dřevěným dvoumetrem.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 460922/458, pan František Zvědělík, Norberčany 10, 79305 Norberčany,
vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Porovnáním údajů na LV č.64, kopii katastrální mapy a ostatních listinných dokladech mně předložených se skutečností při prohlídce na místě samém bylo zjištěno, že údaje na LV souhlasí se skutečností.

Bylo zjištěno, že:

- nejsou k dispozici listinné doklady o stáří původního objektu občanské vybavenosti
- budova byla postavena cca v r. 1970 a od roku 1998 nebyla užívána, udržována ani

zabezpečena.

- *kolaudační rozhodnutí nebylo předloženo*
- *stáří ostatních úprav bude stanoveno na základě na základě odborného odhadu.*

Záchovnou údržbu budovy lze hodnotit jako podprůměrnou, v objekt ke dni odhadu značně zdevastován.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost administrativní budovy č.p. 96 je situována v zastavěné části v centru obce u místní komunikace.

Budova č.p. 96 je situována na pozemku stavební parc. č. st. 31/2 - pozemek jiného vlastníka - Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Budova je samostatně stojící, nepodsklepená se třemi nadzemními podlažími s plochou střechou.

V budově se původně nacházely kanceláře včetně hygienického příslušenství.

Hlavní vstup do budovy je z uličního průčelí přes zádveří na chodbu, kde se nachází společné schodiště do dalších nadzemních podlaží a jednotlivé kanceláře včetně hygienických zařízení.

Objekt budovy byl zásobován pitnou vodou z veřejného vodovodu. Dešťové vody ze dvora jsou svedeny do veřejné dešťové kanalizace v prostoru přilehlé komunikace. Odkanalizování svedeno do vlastních žump. Budova byla rovněž napojena na veřejný rozvod NN (vrchní přípojka na střešní má veřejný charakter).

8. Obsah znaleckého posudku

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1₁) Administrativní budova

1.2. Příslušenství

a.2₁) Žumpa

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1.) Administrativní budova

Popis

Budova je jako celek o třech nadzemních podlažích s plochou střechou.

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, obvodové svislé konstrukce montované z betonových panelů. Střecha plochá s krytinou živičnou, poškozená - do objektu dlouhodobě zatéká. Klempířské konstrukce úplných střech a částí parapetů z pozinkovaného plechu, bleskosvod instalován. Vnitřní i fasádní omítky břizolitové ve velmi zanedbaném stavu, částečně chybí. Dveře částečně chybí, okna dřevěná zdvojená, na většině místech chybí skleněné výplně. Podlahy betonové, pokryté linem, poškozené. Schodiště železobetonové bez zábradlí. Vytápění celého objektu se nevyskytuje, elektroinstalace nefunkční. Vnitřní rozvody studené vody spolu s odkanalizováním nefunkční, ohřev vody se nevyskytuje. Záchody splachovací, sprchové kouty, umývadla nefunkční, zdevastované.

Ostatní konstrukce a vybavení se nevyskytují.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 3: F. budovy administrativní
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 122

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

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	988,93 m ³
2.NP	NP	947,70 m ³
3.NP	NP	947,70 m ³
zastřešení	NP	355,21 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		3 239,54 m³

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení

OP	Část	K	UP	PP	St.	Živ.	Opot.	Opot. z
----	------	---	----	----	-----	------	-------	---------

		[%]	[%]	[%]	[%]			části	celku	
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	10,22	36	56	64,29	6,5704
2. Svislé konstrukce:	S	17,40	100,00	1,00	17,40	21,70	36	46	78,26	16,9824
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30	11,60	36	46	78,26	9,0782
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	9,10	36	36	100,00	9,1000
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	2,62	36	36	100,00	2,6200
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,75	36	36	100,00	0,7500
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90	8,60	36	36	100,00	8,6000
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,30	100,00	1,00	3,30	4,12	36	41	87,80	3,6174
10. Schody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,62	36	41	87,80	3,1784
11. Dveře:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,87	36	36	100,00	3,8700
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	6,48	36	36	100,00	6,4800
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,99	36	36	100,00	3,9900
16. Elektroinstalace:	P	5,70	100,00	0,46	2,62	3,27	36	36	100,00	3,2700
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,37	36	36	100,00	0,3700
18. Vnitřní vodovod:	P	3,20	100,00	0,46	1,47	1,83	36	36	100,00	1,8300
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,87	36	36	100,00	3,8700
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,25	36	36	100,00	0,2500
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,74	36	36	100,00	3,7400
Opotřebení:										88,1668

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m ³]:	=	2 807,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9424
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9462
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8019
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,1200
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7510
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 550,59
Plná cena: 3 239,54 m ³ * 2 550,59 Kč/m ³	=	8 262 738,33 Kč
Opotřebení analytickou metodou: 88,1668 %	-	7 284 991,98 Kč
Administrativní budova - zjištěná cena	=	977 746,35 Kč

1.2. Příslušenství

a.2₁) Žumpa

Popis

Žumpa z monolitického betonu se nachází na pozemku vedle budovy (pozemek jiného vlastníka). Žumpa byla zřízena současně s budovou před cca 36 lety.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10:

2.3.1. Žumpa z monolitického i montovaného betonu

Výměra:

3,00*3,00*2,00 = 18,00 m³ obestavěného prostoru

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2223

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): $18,00 \text{ m}^3 * 2\,300,- \text{ Kč} / \text{m}^3$	=	41 400,- Kč
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP):	*	2,3140
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7510
Plná cena	=	<u>61 153,67 Kč</u>

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 36 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 0 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 36 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 36 / 36 = 100,000 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 %

- 51 980,62 Kč

Žumpa - zjištěná cena

= **9 173,05 Kč**

Rekapitulace cen nemovitosti – administrativní cena

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

a.1.1) Administrativní budova

977 746,40 Kč

1.2. Příslušenství

a.2.1) Žumpa

9 173,10 Kč

a) Ocenění staveb celkem

986 919,50 Kč

Celkem

986 919,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

986 919,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

986 920,- Kč

slovy: Devětsetosmdesátšesttisícdevětsetdvacet Kč

C. Obvyklá (tržní) cena

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V principu se jedná o vyhodnocení nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, stářím, velikostí a kvalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. administrativních budovách je v dané v dané lokalitě poptávka **výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitostí, jejich technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti byly podprůměrně obchodovatelné.

S ohledem na skutečnost, že v evidenci znalce není k dispozici porovnatelná databáze prodejů nemovitostí podobného charakteru, vycházím při posouzení obvyklé ceny z nabídek realitních kanceláří v regionu a z vlastních znalostí regionálního trhu s nemovitostmi.

Vyhodnocení okolností majících vliv na cenu nemovitosti:

- na nemovitosti vážnou zástavní práva a nařízení exekucí, což výrazně snižuje prodejnost předmětné nemovitosti
- nemovitost je postavena na cizím pozemku, což výrazně snižuje prodejnost předmětné nemovitosti
- objekt administrativní budovy je s ohledem na stáří a záchovnou údržbu ve velmi zdevastovaném a podprůměrném stavu a to i konstrukcí dlouhodobé životnosti, vybavenost objektu podprůměrná.
- není možnost napojení na obecní kanalizaci
- při ocenění byly výše uvedené skutečnosti zaneseny dle možností cenového předpisu do vlastního stanovení ceny.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Plocha	Pozemek	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Hlučín, U Cihelny Administrativní objekt sloužící původně jako kanceláře. Jedná se o cihlovou budovu, která je napojena na veřejný rozvod vody, elektřiny a kanalizace. Vytápění elektrokotlem. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - menší než oceňovaný; Poloha - v obci většího významu; Provedení a vybavení - lepší než oceňovaný; Celkový stav - lepší než oceňovaný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná budova lépe prodejná;	500,00	0	2 980 000	5 960	0,15	905
Šumperk Komerční budova v širším centru města Šumperk s vlastním pozemkem a parkováním. Komerční objekt k prodeji v Šumperku, stavba je třípodlažní, stojící na vlastním upraveném pozemku se zpevněným přístupem. K objektu patří 3 garáže v zadní části pozemku. Budova má vl.plynovou kotelnu, tel.ústřednu, kompletní napojení na inž.sítě. Budova je v současné době využívána jako administrativní objekt - pronájem kanceláří. Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - větší než oceňovaný; Poloha - v obci většího významu; Provedení a vybavení - lepší než oceňovaný; Celkový stav - lepší než oceňovaný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná budova lépe prodejná;	730,00	0	7 300 000	10 000	0,07	682

Staré Město	400,00	0	650 000	1 625	0,38	610
Bývalá jídelna Grafitových dolů ve Starém Městě pod Sněžníkem v Malém Vrbně- Objekt se nachází mimo areál závodu přímo u silnice ze Starého města pod Snežníkem do Velkého Vrbna. Provoz v jídelně byl ukončen zhruba před patnácti lety. Od té doby se využívá pouze sporadicky jako sklad. Rekonstrukce objektu je nutná.						
Redukce pramene ceny - nabídka realitní kanceláře; Velikosti objektu - menší než oceňovaný; Poloha - v obci většího významu; Provedení a vybavení - lepší než oceňovaný; Celkový stav - lepší než oceňovaný; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelná budova lépe prodejná;						
Variační koeficient před úpravami:	58,34 %		Variační koeficient po úpravách:	17,16 %		
Průměrná cena				732 Kč/m ²		
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti				620,00 m ²		
Porovnávací hodnota				453 840 Kč		



Cena obvyklá za LV č. 271 celkem (po zaokrouhlení):

450 000,- Kč

slovy: čtyřistapadesát tisíc Kč

Ing. Hana Martínková
Véska 8
783 16 Dolany
e-mail: hanamartinkova@centrum.cz



V Dolanech 6.1.2014

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.2.1989 č.j. Spr. 4264/88 pro základní obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, movitostí, motorových vozidel a podniků.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2123-243/2013 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

- kopie výpisu z katastru nemovitostí z LV č.271 pro katastrální území Rýžoviště vyhotovený Katastrálním úřadem pro okres Bruntál
- kopie katastrální mapy k.ú. Rýžoviště
- fotodokumentace nemovitosti

