

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 10385-1885/2014

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 519** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 519), a dále pozemku **p.č. 446/1** - zahrada a pozemku **p.č. 475/3** - orná půda, vše v k.ú. Bernartice u Javorníka, obec Bernartice, okres Jeseník.

Objednavatel posudku:

JUDr. Marcel Smékal
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha - východ
Michelská 1326/62
140 00 Praha 4
IČ: 60351268
DIČ: CZ6601071499

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 081 EX 13078/13-082**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.10.2014 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 20 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 9.4.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.8.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha - východ, **JUDr. Marcel Smékal**, č.j. **081 EX 13078/13-082**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 519** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 519), a dále pozemku **p.č. 446/1** - zahrada a pozemku **p.č. 475/3** - orná půda, vše v k.ú. Bernartice u Javorníka, obec Bernartice, okres Jeseník.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou a jejich cena je 0,- Kč. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě 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 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23.10.2014, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.10.2014 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Jana Horalíka a povinného pana Antonína Matouška, který neumožnil prohlídku předmětu ocenění.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 389, pro k.ú. Bernartice u Javorníka, obec Bernartice, okres Jeseník, vyhotovený objednavatelem dne 21.8.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bernartice u Javorníka, obec Bernartice, okres Jeseník, vyhotovená znaleckým ústavem dne 23.10.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kupní smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 21.12.2009.

Souhlas s provedením ohlášené stavby ze dne 21.7.2010, který byl objednavatelem předložen dne 9.4.2015.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Olomoucký
Okres: Jeseník
Obec: Bernartice
Katastrální území: Bernartice u Javorníka (602825)

List vlastnictví číslo: 389

Vlastník:

Matoušek Antonín
č.p. 246, 79057 Bernartice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění nemovitě věci sestávající z pozemku p.č. St. 519 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 519), pozemku p.č. 446/1 - zahrada a dále pozemku p.č. 475/3 - orná půda, vše v k.ú. Bernartice u Javorníka, obec Bernartice, okres Jeseník. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že tento je ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončen.

Dne 21.7.2010 vydal Městský úřad Javorník, odbor výstavby a ŽP „SOUHLAS s provedením ohlášené stavby“ novostavby RD o 1 b.j., zast. plocha 63 m² na pozemku p.č. 446/1, v k.ú. Bernartice u Javorníka, obec Bernartice. Ke dni ocenění nebylo vydáno žádné kolaudační rozhodnutí na výše uvedené nemovitě věci. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, roubený, nepodsklepený objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Bernartice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3142 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 779 00 Olomouc.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+kk s kompletním sociálním zařízením. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 2011. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že výše uvedený je ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně a funkčně dokončen. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve výborném stavu.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za objektem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, plechová kůlna pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- dřevná vrátka
- přístupový chodník - dlažba
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Rozestavěný rodinný dům
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je omezen věcným břemenem.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Rozestavěný rodinný dům – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	7,09×8,99	=	63,74 m ²
Podkroví	7,09×8,99	=	63,74 m ²
Součet:		=	127,48 m ²

Podlažnost: 127,48 / 63,74 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	7,09×8,99×4,51	=	287,46 m ³
Zastřešení	7,09×8,99×4,12×0,50+1,00×1,00×3,00×0,50	=	132,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	420,26 m ³

Rodinný dům: typ L

Konstrukce: dřevěná

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

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – betonové s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – dřevěné	21,20 %	Standardní
3. Stropy – dřevěné trámové bez podhledu	7,90 %	Podstandardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – standardní (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky – běžný nátěr	5,80 %	Podstandardní
8. Fasádní omítky – běžný nátěr	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – kamenné	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelna)	2,30 %	Podstandardní
11. Schody – dřevěné s dřevěnými stupni a zábradlím	1,00 %	Standardní
12. Dveře – dřevěné náplňové do dřevěných zárubní	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná EURO okna	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – plovoucí podlahy	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – podlahové vytápění	5,20 %	Nadstandardní
17. Elektroinstalace – 230/400V	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
19. Rozvod vody – teplá a studená	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu – ano, zemní plyn	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – skloker. varná deska , el. vest. trouba	0,50 %	Podstandardní
24. Vnitřní vybavení – vana, umyvadlo, sprchový kout	4,10 %	Standardní
25. Záchod – 2x splachovací WC	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Nevyskytuje se

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Olomoucký
Obec: Bernartice
Počet obyvatel: 896
Základní cena (ZC): 1 516,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem, který byl zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	IV. Dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	0,04
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m ² do 800 m ² celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	I. stavba ve výborném stavu	1,05*
* Rok výstavby / kolaudace:	2011	
Stáří stavby (y):	3	
Koeficient pro úpravu (s):	0,985	

Index konstrukce a vybavení (I_v = (1 + ∑_{i=1}¹² V_i) × V₁₃): 1,169

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 1 772,20 Kč/m³

Index trhu (I_T):	0,960	
Index polohy (I_P):	1,020	
Cena stavby určená porovnávacím způsobem:		
$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 420,26 \times 1\,772,20 \times 0,960 \times 1,020$	=	729 293,25 Kč
Rozestavěný rodinný dům – určená cena:		729 293,25 Kč

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

2.a.1) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Bernartice
Název okresu: Jeseník

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	V. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 900,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 240,08$ Kč/m²

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 720$ m²

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².

Index trhu: $I_T = 0,960$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 1,020$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,979$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 235,0383 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 519	Zastavěná plocha a nádvoří	65	15 277,49
446/1	Zahrada	399	93 780,28
475/3	Orná půda	256	60 169,80
	Součet:	720	169 227,57

Pozemky – určená cena: **169 227,57 Kč**

3) Věcná práva

3.a) Cenový předpis

3.a.1) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání za účelem zřízení vedení, oprav a údržby inženýrských sítí, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 21.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.12.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Obec Bernartice, č.p. 60, 790 57, Bernartice

a vázne na:

- Parcela: 446/1

- Parcela: 475/3

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Česká Ves, okres Jeseník

Samostatně stojící dvougenerační RD 3+1 a 2+1 s garáží a zahradou v klidné části obce Česká Ves ležící v blízkosti okresního města Jeseník. Jedná se o částečně podsklepenou stavbu ze smíšeného zspana s plastovými a dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou eternitem, zastavěná plocha činí 84 m², obytná je cca 150 m². V přízemí se nachází zádveří, chodba, schodiště, komora a skladovací prostory. V patře je chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, jeden pokoj, koupelna, toaleta a balkon. V druhém patře je kuchyň, dva pokoje, koupelna, toaleta a balkon. Po dohodě s majiteli je možné v domě ponechat některé vybavení. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva a plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici z vlastní studny, odpady jsou svedeny do kanalizace.

K domu náleží samostatně stojící garáž, hospodářská budova, kůlna, sklad a pěkná udržovaná zahrada s pergolou a ovocnými a okrasnými dřevinami o rozloze 897 m². Nemovitost je oplocena.
Nabídková CENA: 2 119 000,- Kč

2) RD Česká Ves, okres Jeseník

Rodinný dům o velikosti 4+1 v klidné části obce Česká Ves ležící v těsné blízkosti okresního města Jeseník. Nemovitost má dva balkóny a nové EURO okna. V přízemí se nachází zádveří, chodba, schodiště do 1. NP, koupelna s WC, špajz, obytná místnost a kotelna. V 1. NP je kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, špajz a veranda. V 2. NP se nachází dvě obytné místnosti. Střeška sedlová pokrytá eternitem, voda je k dispozici s řádu a odpady svedeny do kanalizace. O vytápění se stará kotel na tuhá paliva nebo lokální elektrické topení. K domu náleží udržovaná zahrada se skleníkem a ovocnými a okrasnými dřevinami o rozloze 728 m², celá nemovitost je oplocená. Součástí zahrady je zahradní jezírko s chovem pstruhů.
Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

3) RD Kobylá nad Vidnávkou, okres Jeseník

Rodinný dům 3+1 se zahradou o výměře 6.456 m² v obci Kobylá nad Vidnávkou. Dispozice: zádveří, vstupní chodba, kuchyň, velký obývací pokoj se zámeckými kachlovými kamny (kamna jsou plně funkční a mají teplovzdušný výměník, nová koupelna, WC, prádelna. V 1. patře dva velké pokoje. K domu náleží půda, samostatně stojící zkolaudovaná garáž a stání na auto. Objekt částečně podsklepen. Dům v posledních 5 letech průběžně rekonstruován (fasáda, plastová okna, radiátory, topení v mědi, nový litinový kotel). Vlastní studna, septik.
Nabídková CENA: 1 950 000,- Kč

4) RD Jeseník - Bukovice, okres Jeseník

Podsklepený rodinný dům po rekonstrukci v žádané lokalitě Jeseníku. Rekonstrukce domu spočívala ve výměně oken, zateplení venkovního pláště a stropů, rozvod vody a topení (včetně plynového kondenzačního kotle Viessmann). Zastavěná plocha domu činí 108 m², zahrada o velikosti 309 m², dvě stání pro auta. V suterénu objektu jsou technické místnosti jako prádelna s kotelnou, dílna, studený sklep, dvě skladovací místnosti k různému využití, garáž. V 1. NP je veranda, prostorná chodba, obývací místnost, kuchyň se vstupem na balkón (nedokončená rekonstrukce-plotu balkónu), koupelna s WC, ložnice, pokoj, dvě prostorné komory.
Nabídková CENA: 1 900 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce
- možnost napojení na kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Česká Ves, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	2 119 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 747 268,60 Kč
Váha (V):	1,0
RD Česká Ves, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	2 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 731 601,73 Kč
Váha (V):	1,0
RD Kobylá nad Vidnávkou, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	1 950 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,20
K _{technického stavu} :	1,00
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 406 926,41 Kč
Váha (V):	1,0

RD Jeseník - Bukovice, okres Jeseník	
Výchozí cena (VC):	1 900 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{právního stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 566 687,28 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}} \times K_{\text{právního stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	1 406 926,41 Kč
Průměrná jednotková cena ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	1 613 121,01 Kč
Maximální jednotková cena:	1 747 268,60 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 620 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 1 620 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):

1 620 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	729 290,- Kč
Cena pozemků	169 230,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	888 520,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	1 620 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 620 000,- Kč(Obvyklá hodnota, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionšestsetdvacet tisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 610 000,-Kč (Obvyklá hodnota, **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmilionšestsetdeset tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Jan Horalík

Ondřej Mlčoch

Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 9.4.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 10385-1885/2014 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Kupní smlouva a dohoda o zřízení věcného břemene ze dne 21.12.2009

Souhlas s provedením ohlášené stavby ze dne 21.7.2010

