

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1 187 - 14 / 2014

O ceně nemovitostí v katastrálním území Boškov, obec Potštát, okres Přerov, včetně stanovení obvyklé (tržní) hodnoty oceňovaných nemovitostí :

- dům č.p. 93 na pozemku p.č. st. 136
- pozemek p.č. st. 136
nemovitosti bez příslušenství a trvalých porostů

Objednatel znaleckého posudku:

Vojenské lesy a statky ČR, s.p., divize Lipník
nad Bečvou
Na Zelince 1147
75131 Lipník nad Bečvou

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 1.4.2014 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Marek Gadas
kancelář : Komenského 449
753 01 Hranice
telefon: 608 114 900
e-mail: gadas@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Hranicích 24.4.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenění domu č.p. 93 a pozemku p.č. st. 136, vše v k.ú. Boškov, obec Potštát a to dle platného cenového předpisu ke dni místního šetření znalce a současně také o stanovení obvyklé hodnoty nemovitostí (ceny tržní).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům č.p. 93 a pozemek p.č. st. 136
Adresa předmětu ocenění: Potštát - místní část Boškov
753 62 Potštát - místní část Boškov
Kraj: Olomoucký
Okres: Přerov
Obec: Potštát
Katastrální území: Boškov
Počet obyvatel: 1 178

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 860,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce - 1001 - 2000 obyvatel	III	0,75
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Ostatní případy	V	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	IV	0,80
O6. Občanská vybavenost v obci - Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 208,77 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.4.2014 za přítomnosti ing. Gadas Marek - znalec a nájemník oceňovaného domu č.p. 93.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 28.3.2014 - LV č. 6 - zasláno znalci objednatelem znaleckého posudku
- kopie z katastrální mapy ze dne 12.3.2014 - viz. příloha znaleckého posudku
- místní šetření znalce ze dne 1.4.2014

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, 16000 Praha 6 - Dejvice, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Vojenské lesy a statky ČR, s.p., Pod Juliskou 1621/5, 16000 Praha 6 - Dejvice, vlastnictví: výhradní

Vše uvedeno na listu vlastnictví - viz. příloha znaleckého posudku

6. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření znalce bylo zjištěno, že oceňovaný objekt - dům č.p. 93 je užíván jako rodinný dům a slouží k trvalému bydlení osob. Objekt č.p. 93 s pozemkem p.č. st. 136 bude oceněn podle zjištění znalce z místního šetření, t.j. jako rodinný dům, nikoliv jako stavba občanského vybavení, jak je vedena na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 6.

7. Celkový popis nemovitosti

Znalec zjišťoval, kdy byl oceňovaný dům č.p. 93 postaven.

Dle vyjádření nájemníka domu č.p. 93 při místním šetření znalce ze dne 1.4.2014, kdy bylo znalci sděleno, že oceňovaná nemovitost č.p. 93 byla původně v roce 1947 postavena jako stolárna. V roce 1969 byl oceňovaný objekt přestavěn na rodinný dům. Od roku 1969 na objektu nebyla prováděna jakákoliv údržba či opravy nemovitosti.

Na základě místního šetření znalce ze dne 1.4.2014 je možno konstatovat, že tyto výše uvedené informace, které znalci sdělil nájemník domu č.p. 93 je možno považovat za hodnověrné a pravdivé, při zpracování znaleckého posudku byly tyto znalci sdělené informace použity ve výpočtech (především opotřebení objektu).

Na základě šetření znalce je možno taktéž konstatovat, že objekt není dlouhodobě udržován a opravován a je dle názoru znalce potřebné v objektu č.p. 93 v k.ú. Boškov provést rozsáhlou rekonstrukci a opravy posuzované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 93, dle výpisu z katastru nemovitostí stavba občanského vybavení

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 136

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., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 93, dle výpisu z katastru nemovitostí stavba občanského vybavení

Dle sdělení od nájemníka posuzovaného domu č.p. 93 je možno konstatovat, že objekt byl vybudován jako stolařská dílna v roce 1947, v roce 1969 byl objekt přestavěn na rodinný dům. Objekt dlouhodobě bez jakékoliv údržby a oprav, dle názoru znalce v tzv. zanedbaném stavu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	67 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24):	2 013,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	19,70*8,05	=	158,59 m ²
podkroví a půda:	19,70*8,05	=	158,59 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	158,59 m ²	2,90 m
podkroví a půda:	158,59 m ²	3,40 m

Obestavěný prostor

přízemí:	158,59*2,90	=	459,91 m ³
podkroví a půda:	158,59*3,40/2	=	269,60 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>729,51 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	158,59 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	317,18 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
-------------	----	----------------

0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Objekt dle nájemníka od roku 1969, kdy byly provedeny stavební úpravy původního objektu bez jakýchkoliv stavebních úprav a rekonstrukcí. Dle zjištění znalce po místním šetření objekt dlouhodobě bez jakékoliv údržby.	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + 0,00 pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 45 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (45 + 15) = 0,700$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,700 = 0,441$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Pozemky okolo domu č.p. 93 jiných vlastníků	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

4

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,978$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,013,- \text{ Kč/m}^3 * 0,441 = 887,73 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 729,51 \text{ m}^3 * 887,73 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,978 = 589\,025,30 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 589\,025,30 \text{ Kč}$$

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 136

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_0 = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - Pozemky okolo domu č.p. 93 jiných vlastníků	I	-0,04
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,930$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,03
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,00
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,978$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,930 * 1,000 * 0,978 = 0,910$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	208,77	0,910		189,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 136	160,00	189,98	30 396,80
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					30 396,80

Pozemek p.č. st. 136 - zjištěná cena	=	30 396,80 Kč
--------------------------------------	---	---------------------

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 93, dle výpisu z katastru nemovitostí 589 025,30 Kč
stavba občanského vybavení

1. Ocenění staveb celkem 589 025,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 136 30 396,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 30 396,80 Kč

Celkem 619 422,10 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem 619 422,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům č.p. 93, dle výpisu z katastru nemovitostí 589 025,30 Kč
stavba občanského vybavení

1. Ocenění staveb celkem 589 025,30 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č. st. 136 30 396,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 30 396,80 Kč

Celkem

619 422,10 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

619 422,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

619 420,- Kč

slovy: Šestsetdevatenácttisícčtyřistadvacet Kč

Vyjádření znalce k obecné hodnotě (tržní ceně) všech oceňovaných nemovitostí.

Na základě požadavku objednatele znaleckého posudku se tímto vyjadřuji k obecné (tržní) hodnotě všech výše oceňovaných nemovitostí (oceněno dle platné Vyhlášky Ministerstva financí ke dni ocenění), kde tato tržní cena má odpovídat ceně realizovatelné (dosažitelné) na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě s daným předmětem prodeje ve stavu v jakém se nemovitosti ke dni ocenění nacházejí.

Na základě svého šetření konstatuji, že jsem při konzultaci o určení reálné hodnoty oceňovaných nemovitostí požádal pracovníky celkem tří realitních kanceláří.

Bylo mi přislíbeno, že si nemovitosti při svých cestách prohlédnou (vnitřní prostory nemovitosti hlavní stavby jim byly předvedeny na fotografiích) a v termínu do jednoho týdne rozhodnou o reálné hodnotě nemovitostí.

Na základě pozdější konzultace s těmito pracovníky, kdy mi byly předloženy od nich dle jejich mínění reálné hodnoty oceňovaných nemovitostí jako celku v rozsahu cca 450 tis. Kč až cca 590 tis. Kč tímto konstatuji, že

na trhu realizovatelná obvyklá (tržní) hodnota nemovitostí v katastrálním území Boškov, obec Potštát, okres Přerov.

- domu čp. 93 na pozemku p.č. st. 136
- pozemek p.č. st. 136

je možno určit částkou

550 000 ,- Kč

(Pětsetpadesát tisíc korun českých)

kde tato obvyklá (tržní) cena nemovitostí odpovídá ceně realizovatelné (dosažitelné) na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě s daným předmětem prodeje ve stavu v jakém se nemovitosti ke dni ocenění nacházejí.

V Hranicích 24.4.2014

Ing. Marek Gadas
kancelář : Komenského 449
753 01 Hranice
telefon: 608 114 900
e-mail: gadas@volny.cz



D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě dne 5.10.1998, č. j. Spr. 2919/98, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1 187 - 14 / 2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 514 014.

ing. Gadas Marek