

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4884-64/2017

o ceně nemovitosti domu čp.117 na stav.p.č.783 v katastrálním území Sobotín, obec Sobotín, okres Šumperk, včetně příslušenství

Objednavatel posudku: **CHUTZPAH s.r.o.**
73801 Frýdek-Místek, K Hájku 119

Účel posudku: stanovení ceny obvyklé

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
a prováděcí vyhláška č. 387/2012 Sb.

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, 787 01 Šumperk
Bezručova 12, tel.583222040, 777002657

Posudek obsahuje 16. stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli ve 2. vyhotoveních.

V Šumperku dne 14.04.2017

Podklady pro ocenění:

a) Zhotovené Katastrálním úřadem v Šumperku

- výpis z LV č. 33 pro obec a k.ú. Sobotín ze dne 14.04.2017

b) dodané objednavatelem posudku

- mapa KN

- výpis z KN

c) opatřené znalcem

- prohlídka nemovitosti

- informace zástupce majitele domu

- vlastní znalecké posudky 45/2009 a 24/2012

Vlastníci nemovitostí dle jednotlivých LV:

LV č. 33 pro obec a k. Sobotín

1/2 Kužila Jaroslav

787 01 Šumperk, Langrova 197/31

1/2 Polanský Luboš

788 16 Sobotín čp.117

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Místní šetření bylo provedeno dne 14.04.2017 za přítomnosti znalce a majitele nemovitosti.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 14.04.2017.

List vlastnictví 234

1. Nález

1.1 Dům čp.117

1.2 Vedlejší stavby

1.3 Studna

1.4 Venkovní úpravy

1.5 Pozemky

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Předmětem ocenění je dům čp. 117 na stav.p.č.783 v obci a v katastrálním území Sobotín, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

1.2 Místo :

Obec Sobotín, katastrální území Sobotín, okres Šumperk, Olomoucký kraj.

1.3 Vlastník :

LV č. 33	pro obec a k. Sobotín
1/2	Kužila Jaroslav
	787 01 Šumperk, Langrova 197/31
1/2	Polanský Luboš
	788 16 Sobotín čp.117

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení **ceny obvyklé**.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 14.04.2017. Prohlídky se zúčastnil jeden z majitelů nemovitosti p. Polanský.

1.6 Použité podklady :

- výpisu z evidence nemovitostí listu vlastnictví č. 33 pro obec a k.ú. Sobotín
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- prohlídka nemovitosti
- fotodokumentace

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění je výše uvedená nemovitost.

2.2 K nemovitostem je zřízeno zástavní právo s rozhodnutí spr. orgánu, nařízena exekuce a exekuční příkaz k prodeji viz LV 33.

2.3 Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

- znalec dále vychází z toho, že informace a podklady, které byly poskytnuty objednatelem a použity v posudku jsou pravdivé a znalec je dále neověřoval.
Neodpovídá tedy za
 - a) pravost a platnost vlastnických práv k oceňovaným nemovitostem
 - b) pravost a platnost nájemních vztahů jejichž existence má vliv na stanovení tržní ceny
- ocenění je zpracováno podle podmínek na trhu v době ocenění a znalec neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po zpracování ocenění

2.4 Výsledkem ocenění je :

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti, kterou je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v současných podmínkách na trhu s nemovitostmi v regionu mezi dobrovolně jednajícím kupujícím a prodávajícím bez zřetele na individuální či jiné zájmy vybočující z běžné praxe. Znalec neuvažuje s uvedenými omezeními.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Umístění nemovitosti :

Dům čp. 117 na stavebním pozemku p.č.783 je situován v centru zastavěné části obec Sobotín při místní komunikaci. Součástí nemovitostí jsou pozemky p.č.783 zastavěná plocha a nádvoří o ploše 590 m² a p.č. 784 zahrada o výměře 307 m² a dále vedlejší stavby (přístřešek na automobil, dřevník a zahradní chatka), studna, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Obec Sobotín leží asi 10 km východně od okresního města Šumperka na státní komunikaci I/11 Hradec Králové-Ostrava a železniční trati Šumperk-Sobotín.

Obec má dobrou technickou a občanskou vybavenost a menšími pracovními příležitostmi.

Technická vybavenost sestává z veřejné kanalizace, vodovodní sítě, rozvodu zemního plynu a elektro rozvodů.

3.2 Dopravní spojení :

Obec má s městem Šumperk pravidelnou autobusovou dopravu s menším počtem spojů, stejně jako vlaková doprava, dojíždění vlastními dopravními prostředky za prací i občanskou vybaveností v okresním městě je bez vážnějších problémů.

3.3 Výčet a popis objektu :

3.3.1 Dům čp.117

Oceňovanou nemovitostí je samostatný, nepodsklepený přízemní dům se sedlovou střechou, který má pod krovem půdu a dva letní pokoje. V minulosti sloužil jako obytný dům s provozovnou řeznictví. Dispozičně je dům řešen takto. Za vstupem je krytá veranda, dále chodba, dva pokoje, kuchyně a jídelna. V bývalé provozní části je zřízena koupelna a dvě místnosti sloužící jako pokoje. V podkroví je potom půda a dva pokoje.

Obvodové zdivo je vyzdívané na základových pásech tl. 50-60cm, stropy jsou vodorovné, valené klenby a klenby do I, krov sedlový, krytina osinkocementové šablony. Omítky a fasáda jsou vápenné, schodiště betonové, obklady a dlažby v koupelně keramické, podlahy prkenné a betonové, okna dřevěná zdvojená, dveře platové shrnovací, dřevěné, vchodové plastové. Vytápění ÚT na tuhá paliva s krbovými kamny, el. instalace světelná a motorová, okřev teplé vody el. boilerem s rozvodem teplé a studené vody, koupelna vybavena vanou a umyvadlem, kuchyně el. sporákem.

Stáří domu je odhadnuto na min 120 roků. V roce 2004 byly vestavěny některé příčky, opraven komín, provedena fasáda, provedena el. instalace, odpady a rozvody vody, zřízena koupelna a osazeny dveře. V roce 2005 byly provedeny betonové podlahy a vchodové dveře, v roce 2008 byla vyměněna okna a vchodové dveře a v roce 2010 bylo provedeno ÚT. V minulém roce byla rekonstruována koupelna. Byly nově provedeny podlahy a dlažby s bezbariérovým přístupem, vestavěny nové zařizovací předměty, provedeny nové obklady.

Technický stav odpovídá stáří hlavních stavebních konstrukcí a provedeným modernizačním pracím. Zastavěná plocha domu je 168 m².

3.3.2 Vedlejší stavby

K severnímu štítu domu byl v roce 2011 přistavěn celodřevěný **přístřešek na automobil**. Je to přízemní stavba s pultovou střechou, na dřevěné kostře je opláštění z prken krytina plechová. Za domem je postavena **kůlna** na palivo. Je to přízemní stavba s pultovou střechou, dřevěná kostra je opláštěna prkny. V rohu zahrady je postavena **zahradní chatka**. Původní UNIMO buňka stará asi 15 roků je obita dřevěnými prkny se sedlovou střechou, kde je jako krytiny použito vlnitého eternitu. Před vstup byla představena veranda.

3.3.3 Studna

Kopaná studna hl. 5 m zajišťuje pitnou vodu pro dům. Stáří stavby je shodné se stářím domu.

3.3.4 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy sestávají z přípojek kanalizace se žumpou, vodovodní přípojky s darlingem, elektropřípojky, HUP, oplocení dřevěným plotem s brankou, zahradního krbu, venkovního plastového bazénu a skleníku.

3.3.5 Pozemky

p.č. 783 zastavěná plocha a nádvoří	o výměře	590 m ²
p.č. 784 zahrada	„	307 m ²

3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá uvedená břemena a omezení.



Dům č.p.117 východní pohled



Pohled jižní



Zahradní chatka



Kůlna



Přístřešek na automobil



Zahrada

4. VOLBA OCEŇOVACÍCH METOD

4.1 Stručné zásady použitých metod :

Vychází z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi :

- a) věcné hodnoty
- b) výnosové hodnoty
- c) srovnávací hodnoty

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních výsledků do podmínek trhu.

4.2 Věcná hodnota :

Je stanovena jako součet hodnoty stavby a hodnoty pozemku. Základním kvantitativním faktorem je zjištění hodnoty stavby jsou její parametry v objemových jednotkách. Základním kvalitativním faktorem je reprodukční cena za objemovou jednotku na základě technicko-hospodářských ukazatelů, upravených podle místa stavby vlastními informacemi o dosahovaných reprodukčních cenách. Jedná se o ceny včetně vedlejších nákladů.

4.3 Výnosová hodnota :

Je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného ročního zisku z nájemného po odečtení nutných provozních nákladů spojených s nájmem. Výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry.

4.4 Porovnávací hodnota :

Vychází z vlastních poznatků a znalosti realizovaných obchodů v regionu. V principu je jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nebo nabídek obdobných domů, které jsou srovnatelné svým účelem, velikostí, kvalitou a lokalitou.

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb a pozemků. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen podle vyhl.č.443/2016 Sb. bez použití koeficientu prodejnosti Kp.

VĚCNÁ HODNOTA

neurčuje se

5.2 Výnosová hodnota :

Teoretickým základem oceňování výnosovými metodami je tvrzení, že hodnota majetku je rovna současné hodnotě očekávaných čistých výnosů z tohoto majetku, za období, po které je majetek vlastněn. Od nájmů jsou odečteny náklady spojené s dosažením příjmů.

Určení kapitalizační míry – kapitalizační míru stanovují podle úrokové míry tzv. bezpečných cenných papírů a přiměřené míry rizika. Na základě zkušeností ji stanovují na 6%.

Kalkulace pronájmu :

Nájemné kalkulují jako fiktivní pronájem všech prostorů, které nemovitost nabízí.

Nájemné se znalci nepodařilo zjistit. Vzhledem ke stavu domu by bylo zřejmě velmi obtížné dům pronajmout, protože nevyhovuje současným požadavkům na bydlení, zřejmě jej bude možné pronajmout v relacích od 2.000,- do 4.000,- Kč/měs. Nájem proto stanovují ve výši 3.000,- Kč/měs.

Výdaje :

Protože znalec neměl k dispozici údaje o výdajích spojených s domem, jsou stanoveny ve výši 10% příjmů.

Výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou :

$$V = \frac{36.000,-}{0,06} = 600.000,- \text{ Kč}$$

VÝNOSOVÁ HODNOTA

600.000,- Kč

5.4 Hodnota stanovená porovnáním :

Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kancelářemi a informacích na internetu.

Znalec zjistil, že s obdobnými nemovitostmi se na trhu s nemovitostmi obchoduje málo, o tyto nemovitosti není v současné době příliš velký zájem. Jejich prodej vyžaduje větší přípravu a delší čas.



Prodej rodinného domu 300 m², pozemek 961 m² Sobotín - Rudoltice, okres Šumperk

890 000 Kč

Dovolujeme si vám nabídnout exkluzivní nemovitost, kterou je dům určený k rekonstrukci, nacházející se na pozemku a celková výměra těchto pozemků je 961 m². Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě. Doporučujeme k trvalému bydlení či rekreaci. Zveme na prohlídku. Pro více informací volejte makléře. Financování pomůžeme zařídit vlastním partnerem bez poplatku. Reality s lehkostí.

- Celková cena: **890 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **2016028**
- Aktualizace: **28.02.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Špatný**
- Poloha domu: **Samostatný**

- Typ domu: **Patrový**
- Plocha zastavěná: **300 m²**
- Užitná plocha: **300 m²**
- Plocha pozemku: **961 m²**
- Plocha zahrady: **661 m²**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky**
- Bezbariérový:
- Výtah:



Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 690 m² Velké Losiny, okres Šumperk

799 000 Kč

Prodej RD (chalupy) s pozemkem o celkové výměře 690m². Dům má pět obytných místností v přízemí a další dva pokoje v podkroví. Topení ÚT s kotlem na tuhá paliva, voda z vl. studny, plyn v dosahu. Dům je před rekonstrukcí s širokou možností využití, nachází se v klidné lokalitě obce Velké Losiny.

- Celková cena: **799 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Aktualizace: **Včera**
- ID: **3929813340**
- Stavba: **Cihlová**

- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **100 m²**
- Plocha pozemku: **690 m²**
- Sklep:
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Ústřední tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Neupravená**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nehospodárná**



Prodej rodinného domu 94 m², pozemek 2 077 m² Petrov nad Desnou, okres Šumperk

1 200 000 Kč

Rodinný dům o dispozici 2+1 se nachází v klidné části obce Petrov nad Desnou. Podlahová plocha domu je 70 m². Dům je částečně podsklepen. K domu náleží zahrada o výměře cca 1900 m². Naším klientům pomůžeme zajistit výhodné financování.

- Celková cena: **1 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- ID zakázky: **564221**
- Aktualizace: **20.04.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Přízemní**
- Podlaží: **2 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **94 m²**
- Užitná plocha: **94 m²**
- Plocha podlahová: **70 m²**
- Plocha pozemku: **2077 m²**
- Plocha zahrady: **1900 m²**
- Parkování: **1**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektrina: **120V, 400V**
- Doprava: **Silnice**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Všechny uvedené objekty jsou přibližně ve stejném stavebně technickém stavu, v sídle obdobné velikosti, obce jsou od sebe vzdáleny do 5 km, a obdobným dopravním spojením k okresnímu městu, s technickým a občanským vybavením a se stejnou možností zaměstnání.

Vzorek č.1 je dům v obci Sobotín, je v horším technickém stavu předpoklad větší rekonstrukce, s pozemkem o výměře 691 m². Nabídková cena 890.000,- Kč.

Vzorek č.2 je domem v sousední obci, v lépe vybaveném sídle, s pěti obytnými místnostmi, stav před rekonstrukcí, pozemek je menší výměry tj. 690 m². Nabídková cena 799.000,- Kč.

Vzorek č.3 je domkem ve vedlejší obci (původně byla sloučena s obcí Sobotín), technický stav dobrý, dispozičně 2+1, nabídková cena 1.200.000,- Kč.

Vzorky č.1 a 2 jsou domy v horším technickém stavu s menšími pozemky, vzorek č. 3 je domem s menší užitnou plochou.

Všechny nabídky jsou včetně provize a poplatků.

Na základě uvedeného rozboru stanovuji, že srovnávací hodnota oceňovaného domu čp.117 se bude pohybovat v rozmezí 800.000,- až 1.2 mil. Kč. Cena bude spíše v horní hranici tohoto rozpětí. Proto stanovuji :

SROVNÁVACÍ HODNOTA

1.000.000,- Kč

Z á v ě r

Na základě uvedených propočtů lze předpokládat, že dosažitelná obvyklá cena výše uvedené nemovitosti se bude pohybovat při hodnotě stanovené porovnáním.

V domě byla provedena částečná modernizace v letech 2004-2010. V loňském roce pak byla původní koupelna nově provedena jako bezbariérová, náklady cca 140.000,- Kč. I přes provedené modernizační práce a nově vybavenou koupelnu je třeba přihlídnout k tomu, že dům má vzhledem ke stáří hlavní stavební konstrukce téměř dožity a časem bude nutná větší rekonstrukce. Také je nutné konstatovat, že stavba má dispoziční řešení, které nevyhovuje současným požadavkům na bydlení.

Výhodou nemovitosti jsou poměrně velké pozemky s možností nové výstavby nebo rozšíření domu, počet a provedení vedlejších staveb (přístřešku pro automobil, zahradní chatky) a možnost napojení na inženýrské sítě. Také situování nemovitosti v centru obce u místního kostela s dobrým životním prostředím je velkým kladem.

Po zvážení všech uvedených argumentů stanovuji cenu **obvyklou** na částku

CENA OBVYKLÁ
1.050.000,-

Slovy: = jedenmilionpadesáttisíckorunčeských

Podle objednávky k ocenění nemovitosti je úkolem znalce stanovit cenu obvyklou podílu id. ½ spoluvlastnického podílu na uvedené nemovitosti.

Cena obvyklá poloviny spoluvlastnického podílu nebude rovna padesáti procentům ceny obvyklé stanovené výše. Podíl id. ½ by se na trhu s nemovitostmi zřejmě prodával hůře. Případný nový majitel tohoto podílu by nemohl se svým podílem volně nakládat, byl by omezen spoluvlastníkem a zřejmě by jej nemohl ani užívat (nemovitost nelze reálně rozdělit).

Vzhledem k těmto skutečnostem stanovuji cenu obvyklou podílu id. ½ na nemovitostech zapsaných na LV 33 pro obec a katastrální území Sobotín na částku

CENA OBVYKLÁ id.1/2
450.000,-

Slovy: = čtyřistapadesáttisíckorunčeských

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedo Krajského soudu v Ostravě dne 14.10.1981, č.j. 3992/8 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 4884-64/2017 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

Šumperku dne 14.04.2017