

Ing. Josef Pecháček
znalec v oboru ekonomika
odvětví ceny a odhady
specializace nemovitosti
IČ: 72030046

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 24 - 05/17

o ceně nemovitostí věcí sestávajících z

**Stavby - Garáž – bez ev. č.,
Stavby – Jiná stavba bez ev. č.,
Pozemek – p. č. st.2211/1 zastavěná plocha a nádvoří,
Pozemek – p. č. st.2212/3 zastavěná plocha a nádvoří,
Pozemek – p. č. st.1378/12 ostatní plocha,**

**v katastrálním území: Šumperk {764264},
obec: Šumperk {523704},
okres: Šumperk,
kraj: Olomoucký**

cenou obvyklou



Objednatel posudku: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitostí jako podklad pro zpeněžení formou dobrovolné veřejné dražby.

Posudek vypracoval: Ing. Josef Pecháček, znalec
bytem Horní Studénky 13, 789 01 Zábřeh

Datum místního šetření: 14. 4. 2017

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 14. 4. 2017

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
ve znění vyhlášky MF ČR č. 443/2016 Sb.,
Ve znění vyhlášky MF ČR č. 345/2015 Sb.,
Ve znění vyhlášky MF ČR č. 199/2014 Sb.,
Ve znění vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,
Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
Platné oceňovací standardy

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

Negativní vlivy, rizika: Firma WHA systém – CZ s.r.o. (dále WHA) je umístěna uprostřed bývalého areálu okresního stavebního podniku Šumperk, který jako vlastník příjezdových a přístupových ploch a dodavatel energií spravuje BELD, s.r.o. Na základě informací při místním šetření není k dnešního dne dořešen přístup a příjezd přes všechny pozemky ve vlastnictví BELD, s.r.o. Firma WHA současně užívá pozemky pro parkování a skladování materiálu, které jsou ve vlastnictví BELD, s.r.o. a jsou pronajímány na základě smluvního vztahu. Tyto pozemky nejsou předmětem ocenění

Firma WHA je taktéž napojena na elektrickou energii a vodovod, který je ve správě a smluvním vztahu s dodavatelem energií zprostředkovaně přes firmu BELD, s.r.o. Náklady na energie se firmě WHA a ostatním účastníkům v areálu na základě smlouvy rozpočítávají.

Dále bylo při místním šetření zjištěno, že není dořešeno kanalizační připojení firmy WHA k tlakové splaškové kanalizaci v areálu ve vlastnictví BELD, s.r.o. včetně finančního vyrovnání. Zastaralá nefunkční původní kanalizace v areálu je již mimo provoz. Tato původní kanalizace byla napojena na nezkolaudovanou ČOV, jež je umístěna na pozemku p.č.st.1378/12 ve vlastnictví WHA. ČOV je v havarijním stavu a je předpoklad jejího ekologického odstranění.

Lokalita s oceňovanými nemovitostmi se nachází v zóně 4, která je označována jako zóna se vysokým nebezpečím výskytu povodně. V roce 1997 byla tato lokalita zasažena vodou z nedaleké řeky Desné.

V Horních Studénkách dne 14. 4. 2017

Tento posudek obsahuje 16 stran bez příloh a vydává se ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednatel posudku a jedno vyhotovení je uloženo v archivu u znalce.

Obsah znaleckého posudku

Nález	4
1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
2. Prohlídka nemovitých věcí	5
3. Celkový popis nemovitých věcí	5
Základní popis - druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství	5
Místopis - charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci	5
4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění	6
Věcná břemena - povinnosti	6
Zástavní práva	6
Nájemní vztahy	6
5. Zdůvodnění a popis metodiky ocenění	6
Ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu – Posudek I	6
Pozemek – zastavěná plocha a nádvoří	6
Stavby – Garáž, Budova – bez ev. č., Jiná stavba bez ev. č.,	8
Ocenění podle obvyklé ceny – Posudek II	10
Porovnávací metoda:	10
Cena obvyklá:	10
Posudek I – ocenění podle cenového předpisu	11
Pozemky (§ 3, 4, 5) - (zastavěná plocha a nádvoří)	11
1. Výměry pro ocenění:	11
2. Výpočet ceny (§ 3b, 4, odst.1,2, § 5)	11
Stavby (§ 12) – Garáž, Budova – bez ev. č., Jiná stavba bez ev. č.,	12
1. Výměry pro ocenění:	12
2. Výpočet ceny (§ 12)	12
Posudek II – ocenění podle obvyklé ceny	13
Ocenění porovnávací metodou	13
1. Výměry pro ocenění:	13
2. Databáze cen srovnávacích nemovitostí v regionu - Výběr porovnatelných vzorků	13
3. Odhad obvyklé ceny	14
Závěr znaleckého posudku	15
Znalecká doložka:	16
Přílohy:	16

Nález

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí z webových stránek, zdroj: (<http://nahliznidokn.cuzk.cz>),

A: Vlastník:	WHA systém - CZ s.r.o., Hlavní třída 13/3, 78701 Šumperk
B: Stavby:	Stavby - Garáž – bez ev. č., na pozemku p. č. st.2211/1 Stavby – Jiná stavba bez ev. č., na pozemku p. č. st.2212/3
C: Pozemky	Pozemek – p. č. st.2211/1 zastavěná plocha a nádvoří, Pozemek – p. č. st.2212/3 zastavěná plocha a nádvoří, Pozemek – p. č. st.1378/12 ostatní plocha,
2. List vlastnictví číslo: 4050
3. Katastrální mapa, vyhotovená k.ú. Šumperk {764264}, (okres Šumperk); (<http://nahliznidokn.cuzk.cz>),
4. Územní plán obce Šumperk {523704},
5. Výsledky místního šetření konaného dne 14.4.2017 a zaměření nemovitostí.
6. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č.121/2000 Sb., zákona 237/2004 Sb., zákona 257/2004 Sb., zákona 296/2007 Sb., zákona 188/2011 Sb., zákona 350/2012 Sb., zákona 303/2013 Sb.,
7. Literatura:
 - a) Teorie oceňování nemovitostí - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.
 - b) Úřední oceňování majetku 2014, zákon č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku, vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb. - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Scholzová, Ing. Pavel Krejčíř
 - c) Vyhláška MF ČR č. 443/2016 Sb., s účinností 1. 1. 2017
 - d) Vyhláška MF ČR č. 345/2015 Sb., s účinností 1. 1. 2016
 - e) Vyhláška MF ČR č. 199/2014 Sb., s účinností 1. 10. 2014
 - f) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., s účinností 1. 1. 2014
8. Databáze srovnávacích nemovitostí v regionu
9. Fotodokumentace zhotovená při místním šetření
10. Zpráva o nebezpečí povodně v dané lokalitě

2. Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena při místním šetření konaném dne 14. 4. 2017 za přítomnosti jednatele WHA systém - CZ s.r.o. pana Jana Hořavy. Místní šetření bylo provedeno v plném rozsahu, zpřístupněna byla celá nemovitost. Znalecký posudek je proveden na základě požadavku objednatele na základě informací zjištěných při místním šetření, z veřejně dostupných míst a z veřejně dostupných zdrojů.

3. Celkový popis nemovitých věcí

Základní popis - druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství

Předmětem ocenění jsou konkrétně nemovitosti pozemek p. č. st. 2211/1, jehož součástí je budova bez č.p./č.e., pozemek p.č. st. 2212/3, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. a pozemek p. č. 1378/12 v Šumperku, okres Šumperk. Jedná se o přízemní zděné objekty. Pouze objekt na p. č. st. 2211/1 je dvojpodlažní, kde ve II.N.P jsou umístěny kanceláře.

Budova bez ev. č. na pozemku p. č. st. 2211/1 slouží jako vzorková prodejna střešní krytiny, sklad a sídlo společnosti WHA s administrativním zázemím. Stavebně budova sestává ze dvou dispozičně propojených částí – prostoru bývalých garáží pro nákladní automobily, v současnosti užívané jako sklady a v roce 2011 vybudované dvojpodlažní prostory prodejny s administrativním zázemím. Skladová část je jednopodlažní, s nízkou sedlovou střechou, plechovou vlnitou krytinou, bez stropů. Svislé stavební konstrukce jsou zděné, s původní venkovní přírodní škrábanou omítkou, vnitřní omítky jsou hladké, podlaha je betonová, zatěžová. Prosvětlení je provedeno luxfery, na objektu jsou osazena plastová okna a vjezdová sekční mechanická vrata. Elektroinstalace je světelná a motorová s jističi, přízemní část skladové haly není vytápěna. Staří budovy je 37 let, opotřebení dle lineární metody odhaduji na 63%.

Dvojpodlažní část prodejny s administrativou je vestavěna do krajní části bývalých garáží, která navazuje na další budovu (sousední objekt jiného vlastníka), která není předmětem ocenění. Vstup je po schodišti do chodby, odkud je vstup do 6 samostatných kanceláří, dále do zasedací místnosti a do hygienického a sociálního zázemí sestávajícího z kuchyňky, WC a koupelny oddělených zvlášť pro muže a ženy. V přízemí pod administrativní částí je z klempířská dílna, vstup na hygienické zařízení sestávající z WC a z koupelny vybavené sprchovým koutem a umyvadlem.

Budova bez ev. č. na pozemku p. č. st. 2212/3 slouží jako garáže a sklady s dílnou. Jedná se o zděnou stavbu s nízkou pultovou střechou a plechovou krytinou, venkovní omítky jsou břizolitové, vnitřní hladké. Objekt je založen na betonových základových pasech s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce jsou ze standardního zdiva tl.30 cm. Stropy jsou s rovným podhledem. Na objektu jsou osazena plechová vrata, prosvětlení sklobetonem. Elektroinstalace je světelná a motorová. Voda ani kanalizace není v této budově zavedena. Objekt není napojen na vytápění. Staří budovy je 37 let, opotřebení dle lineární metody odhaduji na 63%.

Místopis - charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci

Šumperk je okresní město na severu Moravy v Olomouckém kraji, 46 km severozápadně od Olomouce na řece Desná a na jihozápadním okraji Jeseníků. Šumperk měl dle sčítání lidu v roce 2016 okolo 26 478 obyvatel. Město Šumperk se rozkládá v malebném údolí řeky Desné, chráněné od severu masivem jeseníckých hřebenů. Město je správním, politickým a hospodářským centrem severozápadní Moravy. Město leží na 50° severní zeměpisné šířky a na 17° východní zeměpisné délky. Město Šumperk je jednou ze vstupních bran pohoří Jeseníky, které je členěno na Hrubý a Nízký Jeseník. Šumperk je právem označován za „Bránu Jeseníků“, protože leží na křižovatce cest, které vedou k nejvýznamnějším horským výchozím základnám - Skřítku, Červenohorskému sedlu, Ramzové a také k úpatí masivu Kralického Sněžníku.

Kulturní a společenské akce probíhají zejména v Domě kultury Šumperk, ve Vlastivědném muzeu v Šumperku, v Divadle Šumperk, Kině Oko a v Městské knihovně.

Sportovnímu vyžití slouží zejména krytý plavecký bazén a venkovní koupaliště, zimní stadion, sportovní střelnice, minigolf, tenisový areál s krytou halou, Tyršův stadion s hřišti na fotbal a další míčové hry. V areálu stadionu je moderní běžecká dráha, sportovní hala, futsalové hřiště a kuželna.

Šumperkem prochází silnice I. třídy: silnice I/11 (Hradec Králové - Ostrava) a I/44 (Mohelnice - Jeseník). S ní se zde kříží silnice II. třídy II/446. V šumberském železničním uzlu se setkávají celostátní tratě č. 290 (z Olomouce), č. 291 (ze Zábřehu) a č. 292 (směr Hanušovice a Jeseník), a regionální trať 293 (Železnice Desná). Trať ze Zábřehu je od roku 2009 elektrifikovaná a zajišťuje nejrychlejší napojení na třetí železniční koridor (13 km, 12 až 20 minut). Městskou

hromadnou dopravu zajišťuje společnost Arriva Morava. Letiště Šumperk se nachází zhruba 5 km od centra města směrem k vodní nádrži Krásné. Jedná se o veřejné vnitrostátní letiště. Využívané je hlavně pro sportovní a rekreační účely.

Oceňované nemovitosti se nachází na okraji města Šumperk, při výjezdu z města ve směru na Nový Malín a dále na Uničov. Jsou postaveny v areálu bývalého stavebního podniku, který byl před lety rozdělen a po částech rozprodán různým subjektům. Příjezd a přístup je zajištěn po zpevněných pozemcích jiného vlastníka, konkrétně firmy BELD, s.r.o. a je řešen věcnými břemeny zanesenými do katastru nemovitostí, stejně jako napojení na stávající inženýrské sítě. Přístup do areálu je ze silnice (uničovská p.č.2119/1) ve vlastnictví Olomouckého kraje, přes pozemek p.č.2119/5 (ostatní plocha, jiná plocha) v majetku BELD, s.r.o., Uničovská 3014/50a, 787 01 Šumperk. Přístup k oceňovaným nemovitostem je po pozemku p.č.1378/1.

4. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Věcná břemena - povinnosti

K tíži oceňovaných nemovitých věcí jsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena věcná břemena, která snižují zjištěnou cenu oceňovaných nemovitých věcí. Jedná se o přístup do areálu bývalého stavebního podniku po pozemku p.č.1378/1, který je jiného vlastníka BELD, s.r.o. Tento přístup je zajištěn věcným břemenem, včetně břemene napojení na stávající inženýrské sítě.

Naopak není zřízeno věcné břemeno přes pozemek p. č.2119/5 nacházející se mezi veřejnou komunikací silnice II/446 a vlastním areálem s přístupovým pozemkem p. č. 1378/1.

Zástavní práva

K oceňovaným nemovitým věcem jsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena zástavní práva. Jedná se o zástavní práva ze dne 20. 9. 2005 a 1. 6. 2006 ve prospěch České spořitelny a.s., která byla zřízena smlouvami o zřízení zástavního práva č. ZN/2859/05/LCD, č. ZN 1//2859/05/LCD.

Nájemní vztahy

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto znaleckého posudku a při místním šetření byla zjištěna nájemní práva třetích osob, konkrétně BELD, s.r.o. Firma WHA současně užívá pozemky pro parkování a skladování materiálu, které jsou ve vlastnictví BELD, s.r.o. a jsou pronajímány na základě smluvního vztahu. Uvedené pozemky, ale nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.

5. Zdůvodnění a popis metodiky ocenění

Ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu – Posudek I

Pozemek – zastavěná plocha a nádvoří

Při ocenění podle cenového předpisu se využije dle § 3 a 4, odst. 1, 2) vyhlášky 441/2014 Sb.. Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí § 4.

§ 3

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro

- vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,
- obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

- ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,
základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce
1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnížší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,
 2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,
- O₁ - koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O₂ - koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O₃ - koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O₄ - koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O₅ - koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,
O₆ - koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

§ 4

(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

- ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,
ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,
index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right),$$

kde

- 1 konstanta,
hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č.
- P_i 3 k této vyhlášce,
- i pořadové číslo znaku indexu trhu,

index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right),$$

- hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle
- P_i druhu hlavní stavby,
 - i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 3, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80 v případě, že ke hranici pozemku nejsou žádné inženýrské sítě.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

§ 5

Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Pozemky oceňované podle § 4 odst. 3 a 5, § 8 a § 9 odst. 5 a 6 se oceňují tak, jakoby jednotný funkční celek netvořily.

(2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se ocení podle § 4 odst. 1 bez ohledu na skutečný rozsah zastavění.

Stavby – Garáž, Budova – bez ev. č., Jiná stavba bez ev. č.,

§ 12

Budova a hala

(1) Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatně podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

(2) Základní cena upravená pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce se určí podle vzorce kde

ZCU - základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC - základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce,

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i ,$$

K1 - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce,

K2 - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} ,$$

0,92 a 6,60 konstanty,

PZP průměrná zastavěná plocha v m²,

K3 - koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce pro budovy

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30,$$

ne však méně než 0,60,

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30,$$
 pro haly
kde

v průměrná výška podlaží v m,
2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 konstanty,

K4 - koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 konstanty,

n - součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; Ve znaleckém posudku byl stanoven koeficient K₄ na základě odborné úvahy znalce, na základě informací získaných při místním šetření a posouzení technického stavu budov. Opatření bylo stanoveno lineární metodou.

K5 - koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

Ki - koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Společná, závěrečná a zrušovací ustanovení

§ 48a vyhlášky 199/2014 Sb. Zatřídění pro určení indexu polohy

(1) Pro výpočet indexu polohy se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulky č. 3, nebo č. 4 přílohy č. 3, určené pro pozemek

- podle druhu a účelu užití hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku, bez ohledu zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby,
- příslušející k jednotce podle druhu a účelu užití stavby, ve které se jednotka nachází,
- s více hlavními stavbami, které nejsou společně užívány, podle účelu jejich užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; je-li jejich účel užití uvedený pouze v tabulce č. 4, pak v pořadí sloupců e, g, f, h, i; jsou-li některé hlavní stavby součástí pozemku a současně některé samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby, zatřídění se provede pouze podle účelu užití hlavních staveb, které jsou jeho součástí,
- nebo pozemky v jednotném funkčním celku s více stavbami, které jsou společně užívány, podle účelu užití hlavní stavby, pokud jej lze určit; nelze-li určit jeden účel užití, pak pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku se účel užití určí obdobně jako v písmenu c).

(2) Hlavní stavbou se pro účely oceňování rozumí stavba, která není určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s jinou stavbou v rámci jejího hospodářského účelu, a určuje účel využití pozemku.

(3) U nezastavěného pozemku, který je určen k zastavění územním rozhodnutím, regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem, se postupuje podle odstavce 1 podle určeného účelu užití stavby.

(4) U nezastavěného pozemku nebo pozemku pouze se stavbami, které nemají charakter hlavní stavby, a nelze ho ocenit podle odstavce 3, se pro určení indexu vychází z předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu, nebo regulačním plánu, bez ohledu na to, zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby.

Nelze-li účel užití jednoznačně určit, použijí se hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e, nebo f v tabulce č. 3 přílohy č. 3.

(5) Pro stavbu, která je

- a) součástí pozemku, se vždy použije hodnota indexu polohy určená pro pozemek, jehož je součástí,
- b) samostatnou věcí, nebo je součástí práva stavby, a je stavbou hlavní, se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulek č. 3, nebo 4 přílohy č. 3 podle jejího druhu a účelu užití,
- c) samostatnou věcí, nebo je součástí práva stavby, a je užívána společně se stavbou hlavní, se použije hodnota indexu polohy určená pro hlavní stavbu; je-li společně užívána s více hlavními stavbami, použije se zatřídění podle stavby, ke které její užívání převažuje.

**Zákon č. 151/1997 Sb.,
o ocenění majetku, § 9, odst. 5**

(1) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

§ 49 vyhlášky 441/2014 Sb.

Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemene na ní váznoucí, určenou podle §16b zákona o oceňování majetku, nejméně však o 80% určené ceny nemovité věci.

§ 50 vyhlášky 441/2014 Sb.

Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

Ocenění podle obvyklé ceny – Posudek II

Porovnávací metoda:

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.

Cena obvyklá:

Obvyklou cenou se 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 kalámit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Posudek I – ocenění podle cenového předpisu

Pozemky (§ 3, 4, 5) - (zastavěná plocha a nádvoří)

1. Výměry pro ocenění:

Pozemek – p. č. st.2211/1 zastavěná plocha a nádvoří, celkový výměra 580,00 m²

Pozemek – p. č. st.2212/3 zastavěná plocha a nádvoří, celkový výměra 239,00 m²

Pozemek – p. č. st.1378/12 ostatní plocha, celkový výměra 1308,00 m²

CELKEM: 2127,00 m²

2. Výpočet ceny (§ 3b, 4, odst.1,2, § 5)

(1) Cena pozemků se zjistí nákladovým způsobem vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na stavu uvedeném v územním plánu a v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

(2) Cena pozemků se určí podle vzorců

$$\underline{CS = CSn \times PP} \qquad \underline{CSn = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100)}$$

$$\underline{ZCU = ZC \times pp} \qquad \underline{ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6} \qquad \underline{PP = I_T \times I_O \times I_P}$$

Základní cena určená podle § 3, 4, 5

ZCv – základní cena stavebního pozemku upravená dle přílohy č.2 vyhlášky, (tab.č.1 – Šumperk),

$$ZCv = 1\,305,00 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet indexů trhu, polohy a omezujících vlivů je uveden
v příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku.

Výpočet základní ceny stavebních pozemků obcí na základě koeficientů O1-O6 je uveden
v příloze č. 2 tohoto znaleckého posudku.

Výpočet ceny pozemků zjištěných podle cenového předpisu je uveden
v příloze č. 3 tohoto znaleckého posudku.

Závěr: Celkovou cenu pozemků zjištěnou podle cenového předpisu odhaduji na **631 880,00 Kč**.

Stavby (§ 12) – Garáž, Budova – bez ev. č., Jiná stavba bez ev. č.,

1. Výměry pro ocenění:

- Stavby – Garáž, Budova – bez ev. č., na pozemku p. č. st.2211/1

Podlaží:	Zastavěná plocha	Užitná plocha	Obestavěný prostor
I.NP	309,90 m ²	263,00 m ²	1540,21 m ³
I.NP	270,08 m ²	224,00 m ²	810,25 m ³
II.NP	309,90 m ²	263,00 m ²	540,17 m ³
Podkroví	532,25 m ²	0,00 m ²	489,67 m ³
CELKEM			3380,30 m³

- Stavby – Jiná stavba bez ev. č., na pozemku p. č. st.2212/3

Podlaží:	Zastavěná plocha	Užitná plocha	Obestavěný prostor
I.NP	239,20 m ²	210,00 m ²	598,00 m ³
Podkroví	239,20 m ²	0,00 m ²	35,88 m ³
CELKEM			633,88 m³

2. Výpočet ceny (§ 12)

(1) Cena stavby se zjistí nákladovým způsobem vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

(2) Cena stavby se určí podle vzorců

$$CS = CS_n \times PP$$

$$CS_n = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100)$$

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$PP = I_T \times I_P$$

Základní cena určená podle § 12, přílohy č. 9, tabulka 1, (U budovy bez ev. č. je základní cena rozdělena na cenu za administrativní a skladovací část. U jiné stavby bez. ev. č. je základní cena za „budovy garáží“),

ZC část administrativní (jednotky, nebytový prostor (ZC x 3,55)) = 5 276,70 Kč/m³

ZC 46.21.13.2.2 1252 budovy pro skladování a manipulaci = 1 599 Kč/m³

ZC 46.21.14.5.2 1242 budovy garáží = 2 124 Kč/m³

Výpočet indexů trhu, polohy a omezujících vlivů je uveden
v příloze č. 1 tohoto znaleckého posudku.

Výpočet ceny budovy bez ev. č., zjištěného podle cenového předpisu je uveden
v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku.

Výpočet ceny jiná stavba bez ev. č. zjištěného podle cenového předpisu je uveden
v příloze č. 4 tohoto znaleckého posudku.

Závěr: Celkovou cenu staveb zjištěnou podle cenového předpisu odhaduji na 3 427 840,00 Kč

Posudek II – ocenění podle obvyklé ceny

Ocenění porovnávací metodou

1. Výměry pro ocenění:

Pozemek – p. č. st.2211/1 zastavěná plocha a nádvoří, celková výměra 580,00 m²
Pozemek – p. č. st.2212/3 zastavěná plocha a nádvoří, celková výměra 239,00 m²
Pozemek – p. č. st.1378/12 ostatní plocha, celková výměra 1308,00 m²
CELKEM: 2127,00 m²

- Stavby – Garáž, Budova – bez ev. č., na pozemku p. č. st.2211/1

Podlaží:	Zastavěná plocha	Užitná plocha	Obestavěný prostor
I.NP	309,90 m ²	263,00 m ²	1540,21 m ³
I.NP	270,08 m ²	224,00 m ²	810,25 m ³
II.NP	309,90 m ²	263,00 m ²	540,17 m ³
Podkroví	532,25 m ²	0,00 m ²	489,67 m ³
CELKEM			<u>3380,30 m³</u>

- Stavby – Jiná stavba bez ev. č., na pozemku p. č. st.2212/3

Podlaží:	Zastavěná plocha	Užitná plocha	Obestavěný prostor
I.NP	239,20 m ²	210,00 m ²	598,00 m ³
Podkroví	239,20 m ²	0,00 m ²	35,88 m ³
CELKEM			<u>633,88 m³</u>

2. Databáze cen srovnávacích nemovitostí v regionu - 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 znalec 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

3. Odhad obvyklé ceny

Tab.č.6: Databáze cen srovnávacích nemovitostí v regionu (příloha č.5 posudku)

č.	Popis nemovitosti	Inzertní cena (Kč)	Redukce ceny	Inzertní cena po redukcii (Kč/m ²)	Ing. sítě	Stavebně-technický stav	Užitná/podlahová plocha	Parkování, příjezd. komunikace	Poloha nemovitosti	Stáří, opotřebení	Úvaha znalce	Celkem	Odvozená cena (Kč/m ²)
					K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7		
1	Prodej zděné výrobní haly Staré Město, vč. pozemku 2358 m ² . Ing. sítě, zpevněný příjezd, užitná plocha 420m ²	1 768 000,00	0,90	1 591 200,00	1,00	1,20	1,10	0,95	1,50	1,10	1,10	2,28	3 621 587
2	Prodej zrekonstruovaných kanceláří ulice Starobranská Šumperk, podlahová plocha 90m ² , vč. vybavení, plyn kotel	4 900 000,00	0,90	4 410 000,00	0,90	0,90	1,20	0,95	1,00	0,90	1,00	0,83	3 664 975
3	Prodej skladové haly Šumperk, zastavěná plocha 935m ² , betonový skelet, zděná, po rekonstrukci vnitřní rozvody kanalizace, vody	980 500,00	0,90	882 450,00	0,90	1,40	0,90	0,95	1,00	1,40	1,30	1,96	1 730 207
4	Prodej výrobní areálu v průmyslové zóně Šumperk. Kanceláře, dílna, výrobní prostory, podlahová plocha 460m ²	4 200 000,00	0,90	3 780 000,00	0,90	1,00	1,00	0,95	1,00	1,10	1,10	1,03	3 910 599
5	Prodej vybaveného autoservisu Postřelmov, dílna, tři garáže, užitná plocha 200m ² , vč. pozemku 4500 m ²	1 990 000,00	0,90	1 791 000,00	0,90	1,30	1,20	0,95	1,30	1,20	1,10	2,29	4 099 242
6	Prodej komerční budova Zábřeh, prodejna, kanceláře, sklady, dvě garáže, parkování na pozemku užitná plocha 365m ² . pozn.- cena na dotaz v RK	6 200 000,00	0,90	5 580 000,00	0,90	0,90	1,10	0,95	1,30	0,90	1,00	0,99	5 526 133
MINIMUM												1 730 207	
CELKOVÝ PRŮMĚR												3 758 791	
MAXIMUM												5 526 133	
SMĚRODATNÁ ODCHYLKA												1 216 982	
PRAVDĚPODOBNÁ SPODNÍ HRANICE												2 541 809	
PRAVDĚPODOBNÁ HORNÍ HRANICE												4 975 773	

Na základě tabulky č. 6 vyplývá, že cena obecná, obvyklá oceňovaných nemovitostí se pohybuje v rozmezí od 1 730 200,00 do 5 526 130,00 Kč. Koeficient při stejné odlišnosti $K = 1,0$. Inzerovaná cena je redukována o 10% ceny z důvodu nadhodnocení realitních kanceláří o nutnou provizi z prodeje.

Závěr: Celkovou cenu oceňovaných nemovitostí podle obvyklé ceny po zaokrouhlení odhaduji na 3 758 790,00 Kč.

Závěr znaleckého posudku

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 postiženy 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 nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na nízké úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně úzká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu nadprůměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za průměrně obchodovatelnou.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) tuto považujeme za obvyklou.

Na základě účelu posudku odhaduji cenu obvyklou po zaokrouhlení na 3 758 790,00 Kč.

Cena je odhadnuta v místě a čase ke dni zpracování posudku.

3 758 790,00 Kč

slovy: tři miliony sedm set padesát osm tisíc sedm set devadesát korun českých

V Horních Studénkách dne 14. 4. 2017

.....
Ing. Josef Pecháček
Znalec

Horní Studénky 13
789 01 Zábřeh
Tel: 731 535 475
Email:ocenovani.pechacek@seznam.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Ostravě ve dne 27.5.2015 č.j. Srp 3613/2013 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod poř.č. 24-05/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené faktury.

V Horních Studénkách dne 14. 4. 2017

.....
Ing. Josef Pecháček
Znalec

Horní Studénky 13
789 01 Zábřeh
Tel: 731 535 475
Email:ocenovani.pechacek@seznam.cz

Přílohy:

1. Výpočet indexů trhu, polohy a omezujících vlivů, tab. č.1
2. Výpočet základní ceny stavebních pozemků obcí na základě koeficientů O1-O6, tab.č.2
3. Výpočet ceny stavebních pozemků zjištěných podle cenového předpisu § 4, tab.č.3
4. Výpočet ceny staveb zjištěných podle cenového předpisu § 12, tab.č.4,5
5. Tržní hodnoty srovnávacích nemovitostí v regionu tab.č.6
6. Výpis z katastru nemovitostí k datu 14.4.2017
7. Snímek katastrální mapy z webových stránek, zdroj: (<http://nahlizenidokn.cuzk.cz>)
8. Snímek map z webových stránek, zdroj: (<http://www.mapy.cz>)
9. Územního plán obce Šumperk
10. Fotodokumentace
11. Zpráva o nebezpečí povodně