

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 5274-104/2019

o ceně nemovitosti garáže bez č.p. s příslušenstvím, stavební plocha p.č. 362 v obci Rapotín, k.ú. Rapotín

Objednavatel posudku: **Salvová Andrea Mgr., notářka v Šumperku
Dr.E.Beneše 1831/12
78701 Šumperk**

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb. s účinností od 1.8.2019.

Oceněno ke dni: 25.října 2019

Posudek vypracoval: Ing. Jiří Doleček, 78701 Šumperk, Bezručova 933/12
Mob. 777002657, email: jiridolecek@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran.

V Šumperku, dne 25. října 2019

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá v obci Rapotín, za sídlištěm panelových domů u bývalé sklárny a je přímo přístupná z místní komunikace. Nemovitost je tvořena pozemkem a garáží.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rapotín, obec Rapotín, list vlastnictví č.921, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 13.9.2016 pod položkou knihy o poskytovaných údajích z katastru č. -.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Rapotín, mapový list č.-, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk dne 13.9.2016 pod č.zak.- v měřítku 1:1000.

Výkresová dokumentace: -

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 18.9.2016 za přítomnosti vlastníka nemovitosti a současně objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 921 pro k.ú. Rapotín, obec Rapotín zapsán

1/1 Navrátil Antonín

78814 Petrov nad Desnou

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Pozemek p.č.362
- 2) Garáž

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Pozemek p.č.362

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Oceňovaným pozemkem je parcela č.362 ostatní plocha, jiná plocha o výměře 21 m², který je zastavěn stavbou garáže.

2.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 2001 - 5000	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98
Součin hodnot		0.4603

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.4603$$

2.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem 0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	2	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	5	0.00
Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu nebo stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	3	0.95
Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	-	1.00
Znak není posuzován		
Celkem 1. až 5. znak		0.00

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.00) \times 0.95 = 0.950$$

2.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.4, garáže)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.80
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku	1	0.04
Rezidenční zástavba		
3. Možnost napojení pozemku na inž.sítě obce	2	-0.01
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
4. Dopravní dostupnost k hranici pozemku	2	0.00
Příjezd po zpevněné komunikaci		
5. Parkovací možnosti	2	0.00
Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace		
6. Výhodnost z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Poloha bez vlivu na komerční využití		
7. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem *		0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 0.8 = 0.824$$

2.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	601,-
ZC = ZC _v x I _u = 1305 Kč x 0.4603 = 601 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.7830
I = I _o x I _t x I _p = 1.000 x 0.950 x 0.824		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	470,58
Cena za celou výměru 21.00 m ²	= Kč	9.882,24
Pozemek p.č.362	Cena celkem Kč	9.882,-

2.2 Garáž

Oceněno podle § 37 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Oceňovanou stavbou je krajní řadová garáž postavená v areálu řadových garáží, které byly postaveny v osmdesátých letech minulého století mezi bývalou sklárnou Rapotín a panelovým sídlištěm na okraji zastavěné části obce Rapotín. Je to přízemní, nepodsklepená stavba s plochou střechou postavená klasickou zděnou technologií. Obvodové zdivo tl. 30 cm je vyzdívané na základových pásech, střecha pultová, krytá vlnitým plechem, omítky vápenné, vrata versalitové desky v kovovém rámu, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, stropy s vodorovným podhledem, podlaha betonová s potěrem. Objekt je v záplavové oblasti.

2.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1274
SKP:	46.21.19.9
Typ:	B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

2.2.3 Obestavěný prostor

$$\text{Vrchní stavba} \quad 3.30 \times 6.30 \times 2.80 \quad = \quad 58.21 \text{ m}^3$$

2.2.4 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 26, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V _i
0. Typ stavby	2	B
Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví		
1. Druh stavby	1	-0.01
Řadová		

2. Konstrukce	2	0.00
Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	2	-0.02
3. Technické vybavení		
Jen el. proud 230 V	3	0.00
4. Příslušenství - venk. úpravy		
Bez výrazného vlivu na cenu	3	0.00
5. Kriterium jinde neuvedené		
Bez vlivu na cenu	2	0.8550
6. Stavebně- technický stav		
Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (hodnota 1.00 vynásobena koef. s=0.805+0.05 pro stáří 39 let)		

Celkem * -0.03
* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_6 = (1 + -0.03) \times 0.855 = 0.829$$

2.2.5 Výpočet ceny objektu (§ 37 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.039,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.829
It: index trhu		x 0.950
Ip: index polohy		x 0.824
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	674,25
Cena za celý obestavěný prostor 58.21 m ³	= Kč	39.248,01
Garáž	Cena celkem Kč	39.248,-

3. REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.362	Kč	9.882,-
2) Garáž	Kč	39.248,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	49.130,-

Slovy: Čtyřicetdevěttisícjednostřicet Kč

4. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE :

1.1 Předmět ocenění :

Je budova bez čp., garáž, v katastrálním území Rapotín, obec Rapotín, okres Šumperk, Olomoucký kraj. Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou uvedené nemovitosti ke dni 25.10.2019

1.2 Místo :

Rapotín, okres Šumperk

1.3 Vlastník :

1/1 Navrátil Antonín
78814 Petrov nad Desnou

1.4 Účel ocenění :

Ocenění je zpracováno za účelem stanovení ceny obvyklé dle zák.č.151/1997 Sb. v platném znění.

1.5 Datum ocenění :

Ocenění je zpracováno podle skutečného stavu nemovitosti ke dni 25.10.2019

1.6 Použité podklady :

- výpisu z listu vlastnictví č. 921
- snímek mapy evidence nemovitostí
- informace realitních kanceláří o cenách staveb a stavebních prací v regionu a ČR
- vlastní databáze o dosahovaných kupních cenách
- informace z Katastrálního úřadu pracoviště Šumperk

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY PRO OCENĚNÍ

2.1 Předmětem ocenění je budova bez čp. včetně příslušenství.

2.2 Ke stavbě jsou zřízena omezení na to zástavní právo exekutorské, nařízena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji.

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 :

Obvyklá cena 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.

3. POPIS NEMOVITOSTI

3.1 Umístění nemovitosti :

Nemovitost je situována v centrální části obce za sídlištěm, vpravo od silnice I/44 Šumperk - Jeseník.

Obec má dobrou technickou vybavenost sestávající z kanalizace s ČOV, vodovodní sítě a rozvodu zemního plynu. Občanská vybavenost obsahuje obecní úřad, poštu, spořitelnu, rozvinutou síť obchodů a služeb, sportovní zařízení a několik pohostinství a kulturní zařízení. V místě jsou poměrně dobré pracovní příležitosti.

3.2 Dopravní spojení :

Budova je přístupná ze státní komunikace po cizím pozemku. Obec má silniční a železniční spojení s okresním městem Šumperkem, které je okresním městem a střediskem obvodního významu. Má také dobré dopravní spojení s krajským městem Olomoucí.

3.3 Popis objektů nemovitostí :

1. Budova bez čp. – garáž

Popis viz ocenění výše.

2. Pozemek p.č.362 zastavěná plocha nádvoří o výměře 21 m²

3.4 Majetkoprávní vztahy, omezení, břemena :

V době ocenění byla známá omezení, ke kterým znalec nepřihlíží.

4. VOLBA OCENOVACÍCH 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 cena stanovená podle vyhl.č.53/2015 Sb., kterou se provádí zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku bez koeficientů prodejnosti. Opotřebení stavby je stanoveno dle skutečného stavu stavby.

4.3 Výnosová metoda :

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 metoda :

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

5. O C E N Ě N Í

5.1 Věcná hodnota staveb :

Věcná hodnota je dána součtem zůstatkových cen staveb. Zůstatkové ceny jsou určeny z administrativních cen (vyhl.č.188/2019 Sb.), snížených o opotřebení stavby. V ceně stavby jsou promítnuty ceny vedlejších staveb, venkovních úprav, pozemků a porostů.

VĚCNÁ HODNOTA CELKEM

49.130,- Kč

5.2 Výnosová metoda :

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.

VÝNOSOVÁ HODNOTA CELKEM

se neurčuje

5.3 Hodnota stanovená porovnáním :


Stanovení ceny porovnávacím způsobem jsem provedl na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. O nemovitostech obdobného typu, tj. o objekty ke garážování v obdobných lokalitách, jsem zjistil, že k převodům na trhu s nemovitostmi dochází v rozhodném období poměrně často.



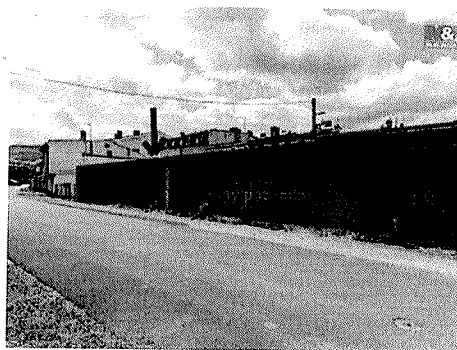
Řadová garáž - osobní vlastnictví, 18 m²
ul. Jesenická

Jméno: **Petr**

Telefon: 722938854

Lokalita:  788 14 Šumperk

Cena: **100 000 Kč**



Prodej garáže 19 m² Zlaté Hory, okres Jeseník

135 000 Kč

G Mimořádně nevhodná Ve výhradním zastoupení nabízíme k prodeji garáž v osobním vlastnictví o velikosti 19,5 m², přímo v centru města. Garáž je v dobrém stavu, je zde zavedena elektřina a bude kompletně vyklizená. Více informací v RK.

- Celková cena: **135 000 Kč za nemovitost, včetně provize**
- Poznámka k ceně: **Cena je včetně kompletního právního servisu a provize RK.**
- ID zakázky: 699976
- Aktualizace: 15.10.2019
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Umístění objektu: **Centrum obce**
- Typ domu: **Přízemní**

- Podlaží: **1. podlaží z celkem 1**
- Plocha zastavěná: **27 m²**
- Užitná plocha: **19 m²**