

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1607-17/12



O ceně obvyklé nemovitostí - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p.415, na pozemku p.č. 481/2, pozemku p.č. 482 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 1681 pro obec Dobrá, k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory
Č.j.: 024 EX 4257/09, povinná Lada Kantnerová

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí za účelem provedení exekuce dle zákona č.120/2001 Sb. v aktuálním znění - „Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů“.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb., podle stavu ke dni 18.1.2012 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
Tel.: 737263904

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 20.1.2012

Úvod

Hodnota předmětných nemovitostí je určena jako cena obvyklá ve smyslu definice uvedené v § 2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému v záhlaví tohoto znaleckého posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

1. Použité metody:

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto metody ocenění:

Věcná hodnota - (nákladový způsob ocenění) - tato hodnota představuje reprodukční cenu stavby sniženou o opotřebení. Reprodukční cenou je cena za kterou by se dal daný objekt postavit v době ocenění. Pro stanovení věcné hodnoty oceňovaných nemovitostí je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití koeficientu prodejnosti K_p .

Výnosová hodnota - vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na jejich schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází ze vztahu:

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitostí za rok}}{\text{kapitalizace (úroková míra setinná)}}$$

Za čistý zisk z nájmu nemovitostí se dosadí hodnota ročního nájemného snižená o roční výdaje nutné k dosažení tohoto nájmu. Výše uvedený vztah platí pouze v případě, že je předpoklad dlouhodobých příjmů v konstantní výši – věcná renta.

Dosažitelné nájemné: Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí se uvažuje s pronajmutím celého objektu nebo souboru nemovitostí, včetně příslušenství. Výše dosažitelného příjmu je stanovena jako průměrná hodnota. Zdrojem pro stanovení této hodnoty je znalost realitního trhu, znalost stavu nabídky a poptávky v předmětném segmentu trhu. Údaje pro databázi znalce jsou také čerpány

z regionálních i nadregionálních médií, nabídek realitních kanceláří a informací prezentovaných na Internetu v nabídkách specializovaných realitních serverů.

Výdaje na dosažení příjmů:

- daň z nemovitostí
- pojištění
- amortizace
- výdaje na opravy, údržbu a správu

Srovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě hodnotového srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, případně jsou nabízeny na trhu k prodeji.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rodinného domu č.p.415, na pozemku p.č. 481/2, pozemku p.č. 482 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 1681 pro obec Dobrá, k.ú. Dobrá u Frýdku-Místku, kraj Moravskoslezský, za účelem uvedeným v záhlaví posudku.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům

Adresa nemovitosti: Dobrá 415

739 51 Dobrá

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek - Místek

Obec: Dobrá

Katastrální území: Dobrá u Frýdku-Místku

Počet obyvatel: 3 039

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 50,1171 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. h) : $ZC = C_p * 2,5 = 125,29 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 18.1.2012 za přítomnosti povinné paní Lady Kantnerové.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č.1681, ze dne 9.12.2011

- snímek katastrální mapy
- informační výpis z katastru nemovitostí - pozemky p.č. 481/1 a 481/2
- znalecký posudek č. 1124-107/09 doplněný, ze dne 15.9.2009
- informace zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník:
viz LV č.1681

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, výměry byly zjištěny měřením při místním šetření.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o samostatný rodinný dům umístěný v obci Dobrá, u místní komunikace. Dům je v průměrném technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Předmětem ocenění není pozemek pod domem, p.č. 481/2 a pozemek p.č. 481/1. Tyto pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

8. Obsah posudku

1. Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

- a₁) Rodinný dům
- a₂) Garáž

b) Pozemky

- b₁) Pozemek

2. Výnosová hodnota

3. Srovnávací hodnota

4. Odhad ceny obvyklé

B. Posudek

1. Věcná hodnota

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Odhad věcné hodnoty (nákladové ceny) nemovitosti je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům - § 5

Jedná se o rodinný dům umístěný v obci Dobrá, u místní komunikace, v obytné zóně.

Dům je samostatně stojící, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím.

Základy kamenné a betonové bez izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce zděné tl. 45 cm, stropy s rovným podhledem. Střešní konstrukce sedlová, krov dřevěný, střešní krytina plechová s nátěrem. Schody betonové a dřevěné, podlahy betonové s keramickou dlažbou a plovoucí laminátové. Venkovní omítky vápenné hladké, vnitřní omítky vápenné hladké. Keramické obklady v koupelně a kuchyni. vytápění ústřední, plynové, el. světelná i morová. Okna dřevěná dvojitá, dveře dřevěné náplňové. Vodovod veřejný, kanalizace do žumpy.

Dům je z roku 1932, v roce 1974 byla provedena rekonstrukce. Technicky je v průměrném stavu, údržba prováděná pravidelně.

Dům je ve spoluvlastnictví dvou vlastníků, kdy povinná Lada Kantnerová užívá přízemí a druhý spoluvlastník užívá podkroví domu.

V současné době je vstup do domu přes pozemek p.č. 481/1, který je ve vlastnictví třetích osob, což může být zdrojem případných sporů. Proto je tato skutečnost v závěru zohledněna v ceně obvyklé.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ C

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví do 1/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střeška: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP.:	$5,46 \cdot 10,00 + 5,91 \cdot 12,30$	=	127,29 m ²
1.NP.:	$5,46 \cdot 10,00 + 5,91 \cdot 12,30 + 2,96 \cdot 2,98$	=	136,11 m ²
podkroví:	$5,46 \cdot 5,20$	=	28,39 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP.:	127,29 m ²	2,80 m

1.NP.:	136,11 m ²	3,10 m
podkroví:	28,39 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

1.PP.:	127,29*2,80	=	356,41 m ³
1.NP.:	136,11*3,10	=	421,94 m ³
zastřešení:	(5,46*10,00+5,91*12,30)*3,96/2	=	252,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 030,39 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
2. Zdivo:	S	23,40	100,00	1,00	23,40
3. Stropy:	S	9,10	100,00	1,00	9,10
4. Střecha:	S	5,40	100,00	1,00	5,40
5. Krytina:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,10	100,00	1,00	6,10
8. Fasádní omítky:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
11. Schody:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností:	S	2,10	100,00	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
16. Vytápění:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
17. Elektroinstalace:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	2,90	100,00	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	2,70	100,00	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	4,00	100,00	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 130,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,0500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K ₁ (příl. č. 38):	*	2,1550
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,2160
Základní cena upravená	=	4 981,60 Kč/m ³

Plná cena: $1\,030,39\text{ m}^3 * 4\,981,60\text{ Kč/m}^3 = 5\,132\,990,82\text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 40 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení: $100\% * S / PCŽ = 100\% * 80 / 120 = 66,667\%$ - 3 422 010,99 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena **1 710 979,83 Kč**

a₂) Garáž - § 8

Garáž navazuje na RD, je částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím.

Základy betonové, svislé konstrukce zděné, střecha pultová, krytina živičná. Vrata ocelová, okna luxfery, omítky vápenné hladké. Podlaha betonová, el. světelná.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž: typ B
 Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
 Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód CZ - CC: 1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP.: $2,80 * 4,20 = 11,76\text{ m}^2$
 1.NP.: $6,05 * 6,04 = 36,54\text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP.:	11,76 m ²	1,98 m
1.NP.:	36,54 m ²	2,32 m

Obestavěný prostor:

1.PP.: $11,76 * 1,98 = 23,28\text{ m}^3$
 1.NP.: $36,54 * (2,32 + 2,39) / 2 = 86,05\text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 109,33 m³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	S	4,80	100,00	1,00	4,80

8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů: 100,00

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9): = 1 375,- Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby): * 1,0000

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): * 2,1030

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 1,2160

Základní cena upravená: = 2 988,78 Kč/m³

Plná cena: 109,33 m³ * 2 988,78 Kč/m³ = 326 763,32 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 68 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 100 = 32,000 % - 104 564,26 Kč

Garáž - zjištěná cena = 222 199,06 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemek - § 27 - § 32

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 125,29 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	482	1 050,00	125,29	131 554,50
Součet				131 554,50
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 13 155,45
Mezisoučet				144 709,95
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2160
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				151 683,81

Pozemek - zjištěná cena = 151 683,81 Kč

Věcná hodnota (nákladová cena) – rekapitulace cen

Nákladové ceny: (bez koeficientu prodejnosti K_p)

a) Hlavní stavby		
a ₁) Rodinný dům	=	1 407 055,78 Kč
a ₂) Garáž	=	182 729,49 Kč
b) Pozemek	=	124 739,98 Kč

Nákladová cena nemovitosti činí celkem **1 714 525,25 Kč**

Zaokrouhleno na 1 710 000,- Kč

Věcná hodnota celkem	1 710 000,- Kč
-----------------------------	-----------------------

2. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění rodinného domu, což představuje druh nemovitostí, které se v místě pronajímají jen minimálně, není výnosová hodnota určena.

Hodnota stanovená výnosovou metodou	neurčuje se
--	--------------------

3. Srovnávací hodnota

Při použití porovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Vzhledem k tomu, že objektivních informací o skutečně realizovaných cenách je minimum, byly pro další stanovení srovnávací hodnoty použity nabídky realitních kanceláří, prezentované na síti Internet.

1. Prodej, rodinný dům



Cena: 1 650 000,- Kč

Zděný RD 3+1 č.p. 376 s hospodářskou budovou, částečně podsklepený, vhodný k rekonstrukci, v obci Dobrá u Frýdku-Místku. Dům je napojen na elektřinu a obecní vodovod, odpady jdou do

žumpy s trativodem, není připojen plyn ani kanalizace, jsou však k dispozici na hranici pozemku. ÚT na tuhá paliva. Celoroční dojezd po obecní komunikaci. Užitná plocha 100 m², plocha pozemku 570 m².

2. Prodej, rodinný dům



Cena: 2 495 000,- Kč

Nabízíme k prodeji RD 5+1, zastavěná plocha 108 m², celková plocha pozemku 1533 m² v Dobré. V roce 2008 výměna plastových oken, nová střecha Bramac. V domě je 5 pokojů, kuchyň, koupelna s vanou, WC. Topení na plyn nebo na tuhá paliva. Veškerá občanská vybavenost v dosahu chůze. Užitná plocha 200 m².

3. Prodej, rodinný dům



Cena: 2 680 000,- Kč

Naše společnost Vám zprostředkuje možný prodej rodinného domu v Dobré, který je umístěn v blízkosti centra obce v klidné části, dispozičně řešen 5+1, celý podsklepený. Budova je cihlová se sedlovou plechovou střechou, nová plastová okna, podlahy parketové a plovoucí. Vytápění kotlem na tuhá paliva nebo možno alternativně elektrokotlem, plyn u pozemku. Obecní vodovod a kanalizace. K domu náleží hezká oplocená zahrada s altánem, garáž. V dosahu je veškerá občanská vybavenost, škola, školka, lékař, zastávka autobusu a vlaku, do Frýdku-Místku je dojezd 7 min. autem. Užitná plocha 124 m², plocha pozemku 900 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

		1	2	3
	Oceňov.	Srovnáv. Dobrá	Srovnáv. Dobrá	Srovnáv. Dobrá
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
Prodejní cena celkem [Kč]		1 650 000	2 495 000	2 680 000
Plocha pozemku [m2]	1 050	570	1 533	900
Cena pozemku [Kč/m2]				
Cena pozemku celkem [Kč]		1 650 000	2 495 000	2 680 000
Prodejní cena budovy [Kč]		100	200	124
Užitná plocha [m2]	140	100	200	124
Jednotková cena [Kč/m2]		16 500	12 475	21 613
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Datum prodeje	....	1,12	1,12	1,12
Korekce pro datum prodeje	....	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	....	0,85	0,85	0,85
FYZICKÉ ASPEKTY				
Technický stav objektu a vybavení	....	srov.	lepší	lepší
Korekce pro technický stav	....	1,00	0,85	0,85
Funkční využití nemovitosti	....	srov.	lepší	lepší
Korekce pro funkční využití	....	1,00	0,90	0,85
Další rozvoj nemovitosti	....	horší	srov.	srov.
Korekce pro další rozvoj	....	1,05	1,00	1,00
Lokalita/přístupnost	....	srov.	srov.	srov.
Korekce pro lokalitu	....	1,00	1,00	1,00
Vzhled a atraktivita objektu	....	lepší	lepší	lepší
Korekce	....	0,95	0,85	0,85
Korekce pro velikost	....	1,00	1,00	1,00
Indikovaná hodnota za jednotku	10 722	13 990	6 895	11 282
Indikovaná hodnota objektu		1 501 131		

Zaokrouhлено na 1 500 000,- Kč

Hodnota stanovená srovnávací metodou

1 500 000,- Kč

4. Odhad ceny obvyklé

Pro stanovení ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

věcná hodnota **1 710 000,- Kč**
výnosová hodnota **neurčuje se**
srovnávací hodnota **1 500 000,- Kč**

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v obci Dobrá. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Kvalita lokality je z hlediska bydlení hodnocena jako dobrá. Na pozemek p.č. 482 je přístup z místní komunikace. K samotnému vstupu do domu je přístup přes cizí pozemek p.č. 481/1.

Objekt je v současné době využíván pro bydlení. Technický stav domu je průměrný.

Při odhadu ceny obvyklé bylo přihlédnuto ke srovnávací hodnotě, která poskytuje informaci o stavu trhu s nemovitostmi v místě, v daném segmentu rodinných domů.

Právní vady:

Jako právní vada je hodnocena skutečnost, že přístup ke vchodu domu je přes cizí pozemek p.č. 481/1. Hodnota této právní vady je odhadnuta částkou ve výši 50 000 Kč. Tato částka dostatečně postihuje případné náklady (smlouvy, zaměření, jednání s vlastníky apod.) nutné na zřízení např. věcného břemene chůze a jízdy.

Celková cena obvyklá je odhadnuta ve výši 1 500 000,- Kč. Jelikož se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, je cena obvyklá dále snížena. Tento rozdíl oproti aritmetickému výpočtu podílu vystihuje obtížnost prodeje ideálního spoluvlastnického podílu a je v tomto případě hodnocen srážkou 20 %.

Cena obvyklá oceňovaného ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětného majetku je odhadnuta ve výši 600 000,- Kč.

Cena obvyklá oceňovaného ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 se započtením srážky postihující právní vadu představuje částku 550 000 Kč.

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (stav nemovitostí, jejich velikost, poloha, umístění, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.) odhaduji cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 ve výši 600 000,- Kč.

Cena obvyklá

600 000,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Věcná hodnota:

Věcná hodnota celkem: 1 710 000,- Kč

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota celkem: neurčuje se

Srovnávací metoda:

Srovnávací hodnota celkem: 1 500 000,- Kč

Cena obvyklá:

Cena obvyklá celkem: 600 000,- Kč

<p>Cena obvyklá – ideální 1/2 600 000,- Kč</p>

Slovy: šestsettisíc tisíc Kč

Ve Vsetíně, 20.1.2012

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1607-17/12 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímek katastrální mapy
3. Fotodokumentace