

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2364-104/16



**o ceně obvyklé nemovitosti – pozemku p.č. 2011, součástí je stavba
rodinného domu č.p. 380, pozemků p.č. 2012/1, p.č. 2013/1**

a příslušenství

k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná, LV 58

Objednatel posudku: Ostravská aukční síň, s.r.o.
Poděbradova 909/41
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Účel posudku: zjištění ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb.,
č. 237/2004 Sb. a č.257/2004 Sb., podle stavu ke dni 11.10. 2016 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli
se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 13.10. 2016

OBSAH:

I. ÚVOD	3
1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad ceny obvyklé	3
1.2. Základní pojmy	3
1.3. Rozsah znaleckého posudku o ceně obvyklé	4
II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE	4
2.1. Výchozí data vlastníka	4
2.2. Výchozí data objednatele	4
2.3. Podklady pro zpracování.....	4
2.4. Posouzení právního stavu.....	4
III. METODY OCENĚNÍ	5
3.1. Metoda věcné hodnoty	5
3.2. Metoda výnosové hodnoty	5
3.3. Metoda srovnávací.....	5
IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ	5
4.1. Nález	5
4.2. Výpočet věcné hodnoty.....	6
4.3. Odhad hodnoty pozemků	7
4.4. Odhad hodnoty srovnávací metodou.....	8
4.5. Odhad ceny obvyklé	10
V. REKAPITULACE	12
VI. ZNALECKÁ DOLOŽKA	13
VII. POUŽITÁ LITERATURA	13
VIII. PŘÍLOHY	13

I. ÚVOD

1.1. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro odhad ceny obvyklé

- a) Tento materiál je zpracován na základě informací poskytnutých v písemné a ústní formě objednatelům, jakož i z podkladů a výpočtů zjištěných zpracovatelem.
- b) Vlastnická práva byla prověřena v rámci podkladů a údajů předaných objednatelům.
- c) Předpokládá se, že vlastník se bude starat o nemovitosti odpovědně a s péčí dobrého hospodáře.
- d) Znalecký posudek o ceně obvyklé je zpracován podle podmínek trhu v době ocenění a zpracovatel neodpovídá za případné změny na trhu nemovitostí v následující době.
- e) Znalecký posudek o ceně obvyklé respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.
- f) Zpracovatel prohlašuje, že znalecký posudek o ceně obvyklé zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti a že v současné době ani v budoucnu nebude mít prospěch nebo účast v podnikání, které je předmětem tohoto znaleckého posudku.

1.2. Základní pojmy

Následující pojmy jsou uváděny ve významu používaného v metodice znaleckého posudku o ceně obvyklé. Nejde o převzetí žádného konkrétního výkladu zahraničních nebo tuzemských autorů.

Cena reprodukční pořizovací - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Věcná hodnota - reprodukční cena, snižená o přiměřené opotřebení, případně dále snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věcí.

Výnosová hodnota - je předpokládaná míra finančních výnosů po zdanění, které lze získat při provozování daného majetku v úplném vlastnictví s péčí řádného hospodáře, ve srovnání s alternativními možnostmi investování při srovnatelné míře návratnosti.

Srovnávací hodnota – vyjadřuje hodnotové srovnání oceňované nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány nebo jsou k datu ocenění nabízeny k prodeji.

Cena obvyklá - je 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

1.3. Rozsah znaleckého posudku o ceně obvyklé

Tento znalecký posudek o ceně obvyklé obsahuje:

- zjištění věcné hodnoty budov a staveb
- zjištění ceny pozemků
- zjištění srovnávací hodnoty
- zjištění ceny obvyklé

II. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1. Výchozí data vlastníka

jméno: **Jiří Foltýn**
adresa: **Okružní 920, 735 14, Orlová-Lutyně**
r.č.: **750303/5155**

2.2. Výchozí data objednatele

jméno: **Ostravská aukční síň, s.r.o.**
adresa: **Poděbradova 909/41, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava**

2.3. Podklady pro zpracování

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.10. 2016
- Kopie katastrální mapy
- Částečná stavební dokumentace
- Informace podané vlastníkem – p. Foltýnem
- Místní prohlídka nemovitosti dne 11.10. 2016

2.4. Posouzení právního stavu

Oceňovaná nemovitost – pozemek p.č. 2011, součástí je stavba rodinného domu č.p. 380, pozemky p.č. 2012/1, p.č. 2013/1 a příslušenství se nacházejí na ulici Do Kopce, v zastavěné části obce Dolní Lutyně, k.ú. Dolní Lutyně, okres Karviná. Přístup a příjezd je zajištěn přes pozemek 2010/1 – vlastník SJM Peterek Roman a Peterková Jaroslava - je zajištěna služebnost chůze a jízdy, dále přes pozemky p.č. 2010/2, 2012/2 (ul. Do Kopce) – vlastník Obec Dolní Lutyně, dále přes pozemek p.č. p.č. 2077/3 – vlastník Obec Dolní Lutyně a dále přes pozemek p.č. 2077/2 – vlastník Václav Mihula (služebnost chůze a jízdy není zřízena) s napojením na hlavní silnici ul. Na Olmenci (státní silnice p.č. 4338/1). Napojení na základní inženýrské sítě – voda, elektro, plyn, kanalizace je svedena do žumpy s trativodem.

Vlastníkem dle výpisu KN je:

jméno: **Jiří Foltýn**
adresa: **Okružní 920, 735 14, Orlová-Lutyně**

- Věcné břemeno:** podle listiny - cesty a přístupu k domu č.p. 548 za účelem oprav – povinnost k p.č. 2012/1 – oprávnění pro p.č. 2010/1. Usnesení soudu číslo deníku 176/1926.
- Zástavní právo:** smluvní – povinnost k pozemku p.č. 2011, 2012/1, 2013/1 – oprávnění pro ČESKÁ ÚVĚROVÁ POKLADNA a.s., Tyršova 1438/38, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ:27826597.
- Nájemní smlouva:** není sjednána.

2.4.1. Rizika

Přístup přes pozemek jiného vlastníka - p.č. 2077/2 – vlastník Václav Mihula - služebnost chůze a jízdy není zřízena.

III. METODY OCENĚNÍ

3.1. Metoda věcné hodnoty

Věcnou hodnotou se rozumí časově reprodukční cena všech stavebních objektů, ke které se připočítá obvyklá cena pozemků tvořících se stavbami funkční celek. Tato metoda byla uplatněna u oceňovaných nemovitostí výpočtem dle metodiky ČSN 734055 a ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku dle URS Praha v CÚ 2015/I. Míra technického opotřebení byla stanovena odborníky z oboru pozemní stavitelství.

3.2. Metoda výnosové hodnoty

Výnosová hodnota vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na její schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou.

3.3. Metoda srovnávací

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít pouze orientačně v podobě vyhodnocení aktuálních nabídek regionálních realitních kanceláří, neboť v dané lokalitě nebyl v poslední době realizován prodej obdobné nemovitosti, tj. rodinného domu srovnatelných parametrů (možnost využití, poloha, velikost, technický stav).

IV. VLASTNÍ OCENĚNÍ

4.1. Nález

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 380 vč. příslušenství a pozemků nacházející se v zastavěné části obce, ulice Do Kopce, k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná. Nejbližší okolní zástavbu tvoří rodinné domy se zahradami, v místě je autobusová a železniční stanice. Přístup a příjezd je zajištěn přes pozemek 2010/1 – vlastník SJM Peterek Roman a Peterková Jaroslava - je zajištěna služebnost chůze a jízdy, dále přes pozemky p.č. 2010/2, 2012/2 (ul. Do Kopce) – vlastník Obec Dolní Lutyně, dále přes pozemek p.č. p.č. 2077/3 – vlastník Obec Dolní Lutyně a dále přes pozemek p.č. 2077/2 – vlastník Václav Mihula (služebnost chůze a jízdy)

není zřízena) s napojením na hlavní silnici ul. Na Olmovci (státní silnice p.č. 4338/1). Napojení na základní inženýrské sítě – voda, elektro, plyn, kanalizace je svedena do žumpy s trativodem.

Rodinný dům je od poslední prohlídky v červnu 2015 neobydlený, bez průběžné údržby. V objektu chybí některé předměty vhodné pro trvalé bydlení - osvětlovací tělesa, část vybavení sociálního zařízení, část vybavení kuchyně (zabudovaný kryt k myčce) apod. Zahrada je taktéž bez pravidelné údržby.

a) Specifikace hlavních staveb:

P.č.	Č.parc.	Název
1	2011	Rodinný dům č.p. 380

Součástí nemovitosti je dále zděný sklep u domu (rozměry 3,9x3,5 m, s.v. 1,2 m), zděný zahradní sklad, žumpa, oplocení pozemku (cca 90%).

b) Pozemky

Pozemky dle výpisu z KN vyhotoveného dne 12.10. 2016 dálkovým přístupem pro k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná, LV 58.

4.2. Výpočet věcné hodnoty

1a. Rodinný dům č.p. 380 na parc.č. 2011

Dispoziční a konstrukční řešení:

Jde o částečně podsklepený, jednopodlažní rodinný dům s podkrovím a sedlovou střechou. Dispoziční řešení: 1.PP – sklepy. 1.NP – chodba+schodiště, předsíň, dětský pokoj, kuchyň, koupelna, sušárna, dětský pokoj. Podkroví – chodba+schodiště, WC, spíž, dětský pokoj, obývací pokoj, kuchyň, ložnice, koupelna.

Základy jsou betonové, svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel tl. 60 cm, v podkroví tl. 45 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce taktéž z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová, vnitřní omítky jsou hladké vápenné, v koupelně je proveden keramický obklad. Schodiště je betonové. Okna jsou plastová, dveře jsou hladké, plné. Podlahy jsou kryty prkny z dřevěného masivu, keramickými dlažbami a koberci. Vybavení sociálního zařízení – umývadla, sprcha, WC. Vybavení kuchyní - kuchyňská linka s nerez dřezem, plynový sporák. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem (v koupelně v 1.NP), v 1.PP je kotel na TP, radiátory jsou žebrové a ploché, je proveden rozvod elektroinstalace, studené a teplé vody a kanalizace. Zdrojem teplé vody je plynový kotel.

RD byl dán do užívání v roce 1901, v roce 1961 byla provedena nadstavba a přístavba, v současné době je objekt neobydlený, celková životnost je stanovena kubickou metodou na 169 let.

Obestavěný prostor:

1.PP:	10,25*4,5*1,90	=	87,64 m ³
1.NP:	10,25*11,0*(0,30+2,65)	=	332,61 m ³
Podkroví:	10,25*11,25*(0,40+2,50)	=	334,41 m ³
Zastřešení:	(11,25*2,0)/2*10,25	=	115,31 m ³
Celkem			869,97 m³

Stáří:	115 let
Obestavěný prostor:	870 m ³
Cena dle CÚ2015/l:	3 900,- Kč/m ³
Míra opotřebení (semikvadratická metoda):	57 % = koef. 0,43

1b. Hospodářská budova na parc.č. 2011

Dispoziční a konstrukční řešení:

Jde o nepodsklepený, jednopodlažní objekt se sedlovou střechou, který slouží k chovu slepic.

Základy jsou betonové, svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel tl. 30 cm, stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, krytina je z pozinkovaného plechu. Klempířské konstrukce taktéž z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenocementová, částečně chybí, vnitřní omítky jsou hladké vápenné. Okna jsou dřevěná, dveře dřevěné. Podlahy jsou betonové.

Objekt byl dán do užívání v roce 1946, technický stav je zhoršený, celková životnost je stanovena na 80 let.

Obestavěný prostor:

1.NP:	8,5*5,0*3,20	=	136,00 m ³
Zastřešení:	(5,0*2,1)*8,5	=	44,63 m ³
Celkem			180,63 m³

Stáří:	70 let
Obestavěný prostor:	181 m ³
Cena dle CÚ2015/l:	2 020,- Kč/m ³
Míra opotřebení (lineární metoda):	88 % = koef. 0,12

Přehledná tabulka výpočtu věcné hodnoty:

P.č.	Č.parc.	Název	Rok	S	DŽ	Ž	Mto	Koef	ZP (m ²)	OP (m ³)	JC (Kč/m ³)	Rc (Kč)	Rc (Kč)	ČRc (Kč)	ČRc (Kč)
1a	2011	Rodinný dům č.p. 380	1901	115	54	169	0,57	0,43	113	870	3.900	3.393.000	3.393.000	1.453.023	1.453.000
1b	2011	Hospodářská budova	1946	70	10	80	0,88	0,12	53	181	2.020	365.620	366.000	43.874	44.000
Celkem									166			3.758.620	3.759.000	1.496.897	1.497.000

4.3. Odhad hodnoty pozemků

Oceňované pozemky jsou svažitě, nacházejí se v k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná. Inženýrské sítě – elektro, plyn, voda, kanalizace je svedena do žumpy. Přístup a příjezd je zajištěn přes pozemek 2010/1 – vlastník SJM Peterek Roman a Peterková Jaroslava – je zajištěna služebnost chůze a jízdy, dále přes pozemky p.č. 2010/2, 2012/2 (ul. Do Kopce) – vlastník Obec Dolní Lutyně, dále přes pozemek p.č. p.č. 2077/3 – vlastník Obec Dolní Lutyně a dále přes pozemek p.č. 2077/2 – vlastník Václav Mihula (služebnost chůze a jízdy není zřízena) s napojením na hlavní silnici ul. Na Olmovci (státní silnice p.č. 4338/1).

Tržní hodnota pozemků je stanovena **srovnávací metodou**. Při určení hodnoty pomocí srovnávací metody se vychází ze skutečné ceny pozemků realizované na trhu nemovitostí. Ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybují ve výši 218, 430, 449, 490, 495,- Kč/m² (pozemky určené pro výstavbu RD).

Vzhledem ke zjištění, že se oceňované pozemky nacházejí v zastavěné části obce, v klidné lokalitě, odhadujeme cenu zastavěné plochy, orné půdy a zahrady (tvořící s rodinným domem funkční celek) ve výši 400,- Kč/m².

P.č.	Č.parc.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Cena (Kč)
1	2011	zastavěná plocha a nádvoří/rod. dům	181	400	72 400
2	2012/1	orná půda (tvořící funkční celek s RD)	503	400	201 200
3	2013/1	zahrada	1 051	400	420 400
Celkem			1 735		694 000

Zaokrouhleno na 690 000,- Kč.

Tržní cena pozemků	690 000,- Kč
---------------------------	---------------------

Rekapitulace věcné hodnoty:

Budovy a stavby celkem:

Věcná hodnota stavby výchozí	3 760 000,- Kč
Věcná hodnota stavby stávající	1 500 000,- Kč

Pozemky:

Cena obvyklá pozemků	690 000,- Kč
-----------------------------	---------------------

Celkem:

Věcná hodnota stávající	2 190 000 Kč
--------------------------------	---------------------

4.4. Odhad hodnoty srovnávací metodou

Za metodu srovnávací se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Cena obvyklá nemovitosti srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

1) Rodinný dům, obec Dolní Lutyně, ul. Do Kopce



Samostatný, cihlový, částečně podsklepený, jednopodlažní RD s podkrovím. Dispozice: V 1.NP: se nachází 3x pokoj, kuchyň, koupelna, WC. V podkroví jsou 2 samostatné pokoje. Dům je v udržovaném stavu, většina oken v domě jsou již plastová. Příslušenství tvoří dvě hospodářské budovy, ve kterých se nachází dvě garáže a dvě dílny. Kolem domu se nachází okrasná

zahrada. Vytápění plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Zdrojem vody je vlastní studna. Odpady jsou řešeny septikem. Dům napojen na elektro, plyn.
Užitná plocha 177 m². Pozemek 1 389 m². Nabídková cena činí 1 820 000,- Kč.

2) Rodinný dům, obec Dolní Lutyně



Samostatný, zděný, podsklepený, dvoupodlažní RD o dispozici 5+1. Dispozice: 1.NP – chodba se zádveřím, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. 2.NP – tři pokoje a půdní prostor. Dům je ze 30. let 20. století, kolem roku 1970 proběhla částečná rekonstrukce. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Ohřev vody boilerem. Odpady řešeny tříkomorovým septikem s travivodem. Dům je napojen na elektro a vodu.
Užitná plocha 220 m². Pozemek 2 471 m². Nabídková cena činí 1 390 000,- Kč.

3) Rodinný dům, obec Dolní Lutyně, ul. Úzká



Samostatný, zděný, podsklepený, jednopodlažní RD s obytným podkrovím o dispozici 4+1. Dům je po rekonstrukci vyjma venkovní fasády (nová plastová okna, izolace, rekonstruovaná střecha). V obytných místnostech plovoucí podlahy v ostatních keramická dlažba. U domu parkovací stání pro 2 -3 osobní automobily. V domě se nachází krb. IS: voda, kanalizace-septik, elektro.
Užitná plocha 155 m². Pozemek 1 000 m². Nabídková cena 1 650 000,- Kč.

4) Rodinný dům, obec Dětmárovice



Samostatný, cihlový, podsklepený, jednopodlažní RD s podkrovím o dispozici 6+1. Dům je v původním stavu, určený k rekonstrukci. Vytápění: lokální, na tuhá paliva nebo plynovým kotlem. K domu patří garáž a hospodářská budova. IS: kanalizace-septik, elektro, voda a plyn.
Užitná plocha 200 m². Pozemek 3 175 m². Nabídková cena 1 099 000,- Kč.

Po posouzení výše uvedených nabídek především z hlediska lokality, způsobu a možnosti využití byly pro orientační výpočet srovnávací hodnoty jejich parametry porovnány s oceňovanou nemovitostí a vyhodnoceny v následující přehledné tabulce:

	Oceňov. Dolní Lutyně	Srovnáv. Dolní Lutyně	Srovnáv. Dolní Lutyně	Srovnáv. Dolní Lutyně	Srovnáv. Dětmarovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
Prodejní cena celkem [Kč]		1.820.000	1.390.000	1.650.000	1.099.000
Plocha pozemku [m ²]	1.735	1.389	2.471	1.000	3.175
Cena pozemku [Kč/m ²]					
Cena pozemku celkem [Kč]		1.820.000	1.390.000	1.650.000	1.099.000
Prodejní cena budovy [Kč]					
Podlahová plocha [m ²]	175	177	220	155	200
Jednotková cena [Kč/m ²]		10.282	6.318	10.645	5.495
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Datum prodeje	.....	řij.16	řij.16	řij.16	řij.16
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,85	0,85	0,85	0,85
FYZICKÉ ASPEKTY					
Technický stav objektu	.....	lepší	srov.	lepší	horší
Funkční využití nemovitosti	.....	lepší	srov.	srov.	srov.
Další rozvoj nemovitosti	.....	lepší	lepší	lepší	lepší
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	srov.	lepší	horší
Vzhled a atraktivita objektu	.....	lepší	srov.	lepší	srov.
Velikost	.....	srov.	větší	menší	větší
Jednotková cena po adjustaci	5.000	5.082	4.847	5.005	5.066
Hodnota objektu	874.952				

Zaokrouhлено na 875 000,- Kč.

Srovnávací hodnota	875 000,- Kč
---------------------------	---------------------

4.5. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

věcná hodnota	2 190 000,- Kč
srovnávací hodnota	875 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost. při odhadu 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.

V případě oceňované nemovitosti bylo při odhadu ceny obvyklé významně přihlédnuto k hodnotě srovnávací.

Oceňovaná nemovitost je řadová krajní, situována na vlastním pozemku v k.ú. a obci Dolní Lutyně, okres Karviná. Výhodou nemovitosti je klidná obytná lokalita v zastavěné části obce, dispoziční řešení a velikost pozemku. Nevýhodou je průměrný technický stav RD, omezený přístup k RD a přístup přes pozemek p.č. 2077/2 – jiného vlastníka (služebnost chůze a jízdy není zřízena).

Závěr – zdůvodnění obvyklé ceny:

Obvyklá cena nemovitosti (tržní hodnota) – pozemku p.č. 2011 součástí je stavba rodinného domu č.p. 380, pozemků p.č. 2012/1 a p.č. 2013/1 a příslušenství, k.ú. a obec Dolní Lutyně, okres Karviná, LV 58, je odhadnuta ke dni 11.10. 2016. **Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (technický stav nemovitosti, její velikost, poloha, umístění, apod.), odhaduji cenu obvyklou ve výši 875 tis. Kč.**

Cena obvyklá stávající – tržní hodnota	875 000,- Kč
---	---------------------

V. REKAPITULACE

Nemovitost: Pozemek p.č. 2011, součástí je stavba rodinného domu č.p. 380, pozemky p.č. 2012/1, p.č. 2013/1 a příslušenství, k.ú a obec Dolní Lutyně, okres Karviná

Vlastník: Jiří Foltýn
Adresa: Okružní 920, 735 14, Orlová-Lutyně
List vlastnictví: 58

1. Věcná hodnota nemovitostí – hlavních staveb (tech. cena)	celkem	1 500 000,- Kč
2. Reprodukční cena (nová hodnota) cena pouze hlavních staveb bez odpočtu opotřebení (cena pro účely pojištění)	celkem	3 760 000,- Kč
Opotřebení hlavních staveb (%)		57 %
3. Srovnávací hodnota nemovitosti	celkem	875 000,- Kč
4. Odhad obvyklé ceny pozemku 400,- Kč/m ²	celkem	690 000,- Kč
5. Mimořádná rizika	<u>přístup přes pozemek p.č. 2077/2 jiného vlastníka - Václav Mihula - služebnost chůze a jízdy není zřízena</u>	

Závěr znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitostí odhaduji obvyklou cenu nemovitostí následovně:

obvyklá cena – k datu ocenění **875 000,- Kč**
(slovy: osm set sedmdesát pět tisíc korun českých)

Ve Vsetíně dne 13.10. 2016

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01, Vsetín

VI. 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. 2364-104/16 znaleckého deníku.

VII. POUŽITÁ LITERATURA

- [1] Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, IV. přepracované a doplněné vydání, CERM, s.r.o., Brno 1998
- [2] Jokl, M.V. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, IOM VŠE Praha, Praha 1999
- [3] Drozen, F. - Ryska, J. - Vacek, A. a kol.: Oceňování majetku, VŠE Praha, Praha 1997
- [4] Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, CEDUK, Praha 1996
- [5] Bradáč, A. - Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s., Praha 1996
- [6] Ross, F.W. - Brachmann, R. - Holzner, P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Consultinvest, 1993

VIII. PŘÍLOHY

<i>příloha č. 1</i> -	<i>výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.10. 2016</i>
<i>příloha č. 2</i> -	<i>kopie katastrální mapy</i>
<i>příloha č. 3</i> -	<i>fotodokumentace</i>
<i>příloha č. 4</i> -	<i>orientační mapka</i>