

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1149-132/09



O ceně obvyklé ideální 1/2 nemovitostí - rodinného domu č.p. 152, na pozemku p.č. st.229/2 a pozemků p.č. st.229/2, 600/3, 601/5, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 918 pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Skalice u Frýdku-Místku, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

JUDr. Juraj Polák
Exekutorský úřad Karviná
Komorní 4
737 01 Český Těšín
Č.j.: 068 EX 834/09-32/Za (povinný Roman Habán)

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. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 17.9.2009 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
tel.: 737263904
e-mail: tomas.hurta@hbreal.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 25.9.2009

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 sníženou 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 snížená 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 ideální 1/2 nemovitostí - rodinného domu č.p. 152, na pozemku p.č. st.229/2 a pozemků p.č. st.229/2, 600/3, 601/5, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 918 pro obec Frýdek-Místek, k.ú. Skalice u Frýdku-Místku, kraj Moravskoslezský, za účelem uvedeným v záhlaví posudku.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům

Adresa nemovitosti: Skalice 152

738 01 Frýdek-Místek

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek - Místek

Obec: Frýdek-Místek

Katastrální území: Skalice u Frýdku-Místku

Počet obyvatel: 59 233

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g) : 500,- Kč/m²

Podle §28 odst. 1 písmeno l) se pro katastrální území odloučené tak, že nesousedí s jiným katastrálním územím téže obce upraví základní cena stavebního pozemku upraví koeficientem 0,65.

Upravená základní cena stavebního pozemku: 325,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření bylo řádně dopředu oznámeno na 17.9.2009, povinný se však nedostavil a znalci neumožnil prohlídku a zaměření nemovitostí. Ocenění bylo provedeno pouze na základě venkovní obhlídky.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č.918, ze dne 7.9.2009
- snímek katastrální mapy
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 21.3.2002
- notářský zápis ze dne 15.11.1990
- informace zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník:
viz LV č.918

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, výměry byly odhadnuty při místním šetření. Detailní zaměření oceňovaných nemovitostí nebylo znalci umožněno, rovněž nebyla umožněna vnitřní prohlídka předmětných nemovitostí.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o řadový, koncový rodinný dům umístěný ve Frýdku-Místku v místní části Skalice. Dům je v průměrném technickém stavu se zanedbanou údržbou.

8. Obsah posudku

1. Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 152

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářský objekt

c) Pozemky

c₁) Pozemky

d) Věcná břemena

d₁) Věcné břemeno chůze a jízdy

d₂) Věcné břemeno čerpání vody ze studny

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 vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 152 - § 5

Jedná se o zděný rodinný dům, řadový, koncový, se sedlovou střechou s polovalbou a s přístavbou s pultovou střechou. Střešní krytina plechová, klempířské konstrukce z černého plechu s nátěrem. Venkovní omítka břizolitová, okna dřevěná zdvojená.

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna detailní prohlídka rodinného domu, není další popis uveden.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP.:	139,00 m ²	2,80 m
2.NP.:	90,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba: $112 \cdot 4,00 + 27 \cdot 2,55$ = 516,85 m³

zastřešení: $112 \cdot 4,00 \cdot 0,5 + 27 \cdot 1,45 \cdot 0,5$ = 243,58 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 760,43 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	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20

3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
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	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů:					100,00
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1420
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7900
Základní cena upravená	=	4 646,24 Kč/m ³
Plná cena: 760,43 m ³ * 4 646,24 Kč/m ³	=	3 533 140,28 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 81 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 130 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 81 / 130 = 62,308 \%$ - 2 201 429,05 Kč

1 331 711,23 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 1 / 2

Rodinný dům č.p. 152 - zjištěná cena

= 665 855,62 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Hospodářský objekt - § 7

Jedná se o jednoduchý dřevěný objekt, sloužící patrně jako objekt hospodářský.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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:

$$1.NP.: \quad 5,60*3,50 \quad = \quad 19,60 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP.:	19,60 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor:

$$\begin{aligned} \text{vrchní stavba:} \quad & 5,60*3,50*3,00 & = & 58,80 \text{ m}^3 \\ \text{zastřešení:} \quad & 5,60*3,50*3,20*0,5 & = & 31,36 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

$$\text{Obestavěný prostor -- celkem:} \quad = \quad 90,16 \text{ m}^3$$

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	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	C	1,40	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	S	4,00	100,00	1,00	4,00
Součet upravených objemových podílů:					77,40
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,7740

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,7740
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,0950

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7900
Základní cena upravená	=	1 366,84 Kč/m ³
Plná cena: $90,16 \text{ m}^3 * 1 366,84 \text{ Kč/m}^3$	=	123 234,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 60 = 50,000 \%$

- 61 617,15 Kč

61 617,14 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

* 1 / 2

Hospodářský objekt - zjištěná cena

= 30 808,57 Kč

c) Pozemky

c1) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.229/2	139,00	325,00	45 175,-
Součet				45 175,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,7900
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1420
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				76 444,23

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 325,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	600/3	374,00	325,00	121 550,-
ostatní plocha	601/5	506,00	325,00	164 450,-
Součet				286 000,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,7900
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1420
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				193 585,39
				270 029,62 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem:			*	1 / 2

Pozemky - zjištěná cena

= 135 014,81 Kč

d) Věcná břemena

d₁) Věcné břemeno chůze a jízdy

Jedná se o věcné břemeno chůze a jízdy, zřízené úplatně v hodnotě 1000 Kč. Jedná se o VB, které neslouží k podnikatelským účelům, ale jako přístup k RD. Hodnota VB se určí z regulované ceny pozemků dle výměru MF č.01/1999 z 30.11.1998.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané z nájmu.

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

Obvyklé nájemné:

551/2:

Výměra: 2 339,00 m²

Jednotková cena: 9,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 2 339,00 m² * 9,- Kč/m²/rok = 21 051,- Kč/rok

600/15:

Výměra: 137,00 m²

Jednotková cena: 9,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 137,00 m² * 9,- Kč/m²/rok = 1 233,- Kč/rok

600/2:

Výměra: 903,00 m²

Jednotková cena: 9,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 903,00 m² * 9,- Kč/m²/rok = 8 127,- Kč/rok

601/1:

Výměra: 186,00 m²

Jednotková cena: 9,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 186,00 m² * 9,- Kč/m²/rok = 1 674,- Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 32 085,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100,00 %

32 085,- Kč/rok * 100,00 % = 32 085,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 32 085,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

32 085,- Kč * 5 let = 160 425,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem:

160 425,- Kč

* 1 / 2

Ocenění věcného břemene činí:

80 212,50 Kč

d₂) Věcné břemeno čerpání vody ze studny

Vzhledem k problémům se zjištěním spotřeby vody se doporučuje tato VB oceňovat paušální částkou ve výši 10 000,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:

Druh věcného břemene: Ocenění paušální částkou.

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb
na jednotnou částku 10 000 Kč.

Hodnota věcného břemene: 5 000,- Kč

Věcné břemeno váznoucí na nemovitosti snižuje hodnotu
nemovitostí a proto se od hodnoty nemovitosti odečítá.

Úprava ceny vlastnickým podílem: * 10 000,- Kč
1 / 2

Ocenění věcného břemene činí: -5 000,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Nákladové ceny: (bez koeficientu prodejnosti K_p)

a) Rodinný dům č.p. 152	=	842 855,22 Kč
b) Hospodářský objekt	=	38 998,19 Kč
c) Pozemky	=	170 904,83 Kč
d) Ocenění věcných břemen		
d ₁) Věcné břemeno chůze a jízdy	=	80 212,50 Kč
d ₂) Věcné břemeno čerpání vody ze studny	=	-5 000,- Kč

Nákladová cena nemovitosti činí celkem **1 127 970,74 Kč**

Zaokrouhлено na 1 130 000,- Kč

Věcná hodnota celkem (id. ½)	1 130 000,- 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. RD 4+2, Janovice + pozemky



Lokalita: Janovice 739 11

Cena: 2 700 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD se stavebnímu pozemky v obci Janovice v podhůří Beskyd. Dům byl postaven v roce 1936 s částečnou rekonstrukcí v roce 1984. V přízemí domu se nacházejí 3 pokoje s kuchyní, v patře pokoj s kuchyní. IS - elektřina 220/380V, vodovod + studna na pozemku, plyn, odpad 3 komorový septik. Vytápění domu je plynové. Dům je podsklepen a s garáží. K domu náleží i pozemky o výměře 3205 m² (zahrada se zastavěnou plochou 937 m², příjezdová cesta 138 m² a pozemky určené k výstavbě RD 2130m²). Pozemky určené dle územního plánu k výstavbě přímo sousedí s domem, leží v rovině v klidné lokalitě. Zastavěná plocha 140 m².

2. Exkluzivní prodej rodinného domu 5+1 v Bašce



Lokalita: Baška,

Cena: 2 200 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům s dispozicí 5+1, 2. podlaží, k domu náleží hospodářská budova a garáž, pozemek o výměře 400 m². Dům se nachází v klidné a žádané lokalitě Baška nedaleko Frýdku-Místku. Dům má betonové základy, novou střechu, plastové rozvody vody, ústřední vytápění (tuhá paliva a plyn), septik - třikomorový, přípojka vody obecní a telefonní přípojka v domě. V dosahu všech služeb. Zastavěná plocha 110 m².

3. RD 3+1, Nošovice, okr. FM



Lokalita: Nošovice 739 51

Cena: 2 300 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD 3+1 v Nošovicích. Součástí prodeje nemovitostí je hospodářská budova, stodola, dvojgaráž a zahrada o výměře 2 500 m². V RD lze zrekonstruovat půdní prostor pro podkrovní pokoje. Část domu je podsklepena. Dobrá dopravní dostupnost. Klidná lokalita. Zastavěná plocha 120 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

		1	2	3
	Oceňov.	Srovnáv. Janovice	Srovnáv. Baška	Srovnáv. Nošovice
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
Prodejní cena celkem [Kč]		2 700 000	2 200 000	2 300 000
Plocha pozemku [m2]	1 019	3 205	400	2 500
Cena pozemku [Kč/m2]				
Cena pozemku celkem [Kč]				
Prodejní cena budovy [Kč]		2 700 000	2 200 000	2 300 000
Zastavěná plocha [m2]	139	140	110	120
Jednotková cena [Kč/m2]		19 286	20 000	19 167
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Datum prodeje	.....	IX.09	IX.09	IX.09
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,80	0,80	0,80
FYZICKÉ ASPEKTY				
Technický stav objektu a vybavení	.....	srov.	srov.	srov.
Korekce pro technický stav	.....	1,00	1,00	1,00
Funkční využití nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.
Korekce pro funkční využití	.....	1,00	1,00	1,00
Dašší rozvoj nemovitosti	.....	lepší	horšší	lepší
Korekce pro dašší rozvoj	.....	0,80	1,10	0,90
Lokalita/přístupnost	.....	horšší	lepší	lepší
Korekce pro lokalitu	.....	1,05	0,90	0,90
Vzhled a atraktivita objektu	.....	srov.	srov.	srov.
Korekce	.....	1,00	1,00	1,00
Korekce pro velikost	.....	1,00	1,00	1,00
Indikovaná hodnota za jednotku	13 740	12 960	15 840	12 420
Indikovaná hodnota objektu	1 909 860			

Zaokrouhleno na 1 910 000,- Kč

Hodnota stanovená srovnávací metodou (id. ½)	955 000,- Kč
---	---------------------

4. Odhad ceny obvyklé

Pro stanovení ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty:

věcná hodnota	1 130 000,- Kč
výnosová hodnota	neurčuje se
srovnávací hodnota	955 000,- 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 ve Frýdku-Místku, v místní části Skalice. Dům je umístěn v extravilánu obce. Kvalita lokality je z hlediska bydlení hodnocena jako dobrá. K domu je přístup z místní komunikace a dále po pozemcích ve vlastnictví třetích osob – zajištěno věcným břemenem. Objekt je v současné době využíván pro bydlení. Technický stav domu je průměrný, běžná údržba zanedbaná.

Právní vady:

Přístup k oceňovaným nemovitostem je sice zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy (přes pozemky 601/1, 600/2, 600/15, 551/2) není však zajištěn přístup přes pozemek p.č. 551/4, který je rovněž pozemkem přístupovým. Rovněž není zajištěn přístup přes pozemek p.č. 229/1, přes který je přístup k nově vybudované předsíni a vstupu do domu č.p. 152. Vlastník pozemku p.č. 229/1 sdělil, že tento přístup v současné době trpí, není však právně zajištěn. Narovnání právního stavu – zajištění věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek p.č. 551/4, případně zajištění vstupu přes pozemek p.č. 229/1, bude představovat náklady, které odhaduji na 30 000 Kč. Cena obvyklá bude proto o tuto částku snížena.

Hodnotu věcného břemene braní vody ze studny vodovodním potrubím, které musí vlastník domu č.p. 152 trpět, odhaduji ve výši 20 000 Kč. Cena obvyklá bude proto o tuto částku snížena.

Při odhadu ceny obvyklé bylo přihlédnuto ke srovnávací hodnotě, která poskytuje informaci o stavu trhu s nemovitostmi v místě, v daném segmentu rodinných domů. Tato hodnota byla dále mírně snížena vzhledem k tomu, že ideální jedna polovina nemovitostí je obecně na trhu velmi obtížně obchodovatelná.

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 oceňovaných nemovitostí (ideální ½) ve výši 900 000,- Kč. Od této hodnoty jsou dále odečteny částky vztahující se k věcným břemenům (30 000,- Kč a 20 000,- Kč).

Cena obvyklá

850 000,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Věcná hodnota:

Věcná hodnota celkem: 1 130 000,- Kč

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota celkem: neurčuje se

Srovnávací metoda:

Srovnávací hodnota celkem: 955 000,- Kč

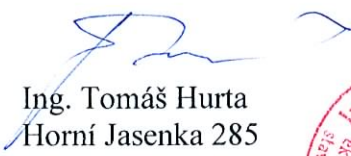
Cena obvyklá:

Cena obvyklá celkem: 850 000,- Kč

<p>Cena obvyklá (id. ½) 850 000,- Kč</p>
--

Slovy: Osmsetpadesáttisíc Kč

Ve Vsetíně, 25.9.2009

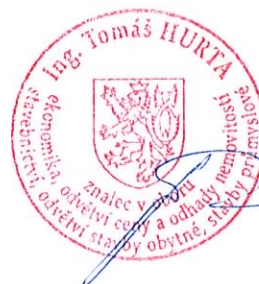

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín



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. 1149-132/09 znaleckého deníku.





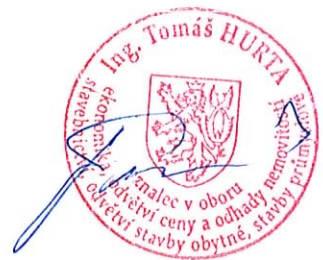
19/2 a
obec

bán)

ielem
šb. v
ech a
ilších

2004

ve 4



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KARVINA se sídlem Košatní 4, Č. Těšín, 737 01 SOUDNÍ EXEKUTOR - JUDr. Juraj Polák	
Došlo dne: 05 -10- 2009	Hodina: Minuta:
Počet stejnopisů:	
Počet příloh:	Podpis: