

Znalecký posudek

č. 4227/2015

o ceně nemovitých věcí – spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemku **parc.č. st. 46/2**, jehož součástí je rodinný dům **č.p. 145**, a pozemky **parc.č. 11/2 a 446/3**; k datu 20.5.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Kroměříž, obec Holešov a katastrální území Žopy na listu vlastnictví **č. 411** pro podílové spoluvlastníky:

Polášková Eva, Žopy 145, 769 01 Holešov

podíl 1/2

Ševců Ondřej, Velehradská 4249/24b, 767 01 Kroměříž

podíl 1/2



Objednatel posudku:

DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011
Příkop 843/4, 602 00 Brno-Zábrdovice

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.z-domansky.eu
tel: **731 402 122**, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

18.3.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

18.3.2015

Ve Zlíně dne 20.5.2015

Tento posudek obsahuje celkem 12 stran (bez příloh) a předává se v jednom písemném a jednom elektronickém vyhotovení, archívní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

Posudek řeší odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží určení administrativní ceny.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 4924-72/2013 ze dne 23.4.2013, který vypracoval Ing. Jaroslav Fojtů, Bystřice pod Hostýnem.
 - 2) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.
- Nebyl poskytnut výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy, projektová dokumentace a písemné doklady o původu stavby. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 3) Výsledky místního šetření ze dne 18.3.2015.
- 4) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 5) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, JD TM-ZK ad.
- 6) Povodňové mapy na webovém portálu České asociace pojišťoven.
- 7) Malý lexikon obcí ČR 2014, vydání ze dne 15.12.2014.
- 8) Územní plán města Holešov z data 12/2008 ve znění změn č. 1-16.
- 9) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 10) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1.
- 11) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1705.
- 12) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 13) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 14) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 15) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné od 1.10.2014.
- 16) Zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Stavební pozemky
 2. Rodinný dům, součásti a příslušenství
- Na závěr bude vyčíslena cena spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/2.

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Město Holešov leží na křížení silnic II. třídy č. 438 a 490 ve vzdálenosti 9 km východně od Hulína a 15 km východně od Kroměříže. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 11 854 obyvatel a je zde kompletní občanská vybavenost a technická infrastruktura.

Soubor nemovitostí se nachází jižním okraji souvisle zastavěného území stavebně odloučené městské části Žopy.

1.4 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Podle povodňové mapy je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna 1). Podle JD TM-ZK je obcí a v místě možnost napojení na dálkový vodovod, kanalizaci, plynovod a elektrickou síť. Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Pozemky:

Pozemky jsou ve zhruba rovinatém terénu. Podle územního plánu jsou ve stabilizovaných zastavitelných plochách Bs – individuální bydlení venkovského typu – smíšené.

- Pozemek **parc.č. st. 46/2** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **319 m²**) tvoří plocha zčásti zastavěná hlavní stavbou.
- Pozemky **parc.č. 11/2** (podle KN zahrada o výměře **820 m²**) a **parc.č. 446/3** (podle KN zahrada o výměře **122 m²**) tvoří plocha zahrady, tvořící jednotný funkční celek s hlavní stavbou. Zčásti je zastavěná vedlejší stavbou.

Hlavní stavba:

- Rodinný dům (podle KN objekt bydlení **č.p. 145**, stojící na pozemku parc.č. st. 46/2) – koncový řadový dům.

Vedlejší stavba:

- Garáž a dílna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemcích parc.č. 11/2 a 446/3) – samostatná stavba v zahradě, u silnice.

Další součásti a příslušenství:

Přípojky inženýrských sítí, studna, zpevněné plochy, venkovní schodiště, oplocení, udírna, věšáky na prádlo a trvalé porosty.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.
- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
 - Předkupní právo
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Nařízení exekuce - Polášková Eva
 - Předkupní právo
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Polášková Eva
 - Zástavní právo exekutorské
 - Zástavní právo smluvní

Specifické tržní charakteristiky:

- Poloha v klidné obytné zóně vhodné k bydlení
- Možnost garážování a parkování na vlastním pozemku.

- Možnost dokončení vestavby druhého bytu v podkroví.
- Velký pozemek, který by mohl posloužit také jako stavební místo pro další dům.
- Poloha v oblasti se zvýšenou mírou nezaměstnanosti.
- Případný druhý byt v podkroví nebude mít samostatný vchod.
- Dům trpí projevy vlhkosti (i s plísněmi v 1.NP) – zatékání dešťových vod i vztlínání zemní vlhkosti.

2 Posudek

2.1 Stavební pozemky

2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pozemky tvořící zastavěnou plochu a nádvoří prakticky nebývají předmětem samostatného prodeje. Převod vlastnictví se realizuje společně s hlavní stavbou a příslušenstvím, přičemž v kupních smlouvách nebývá vyspecifikováno rozdělení celkové kupní ceny na podíly připadající stavbám a pozemkům. Není tedy dostatek podkladů pro použití porovnávací metody. Pro ocenění bude podpůrně využita metodika zjištění administrativní ceny podle platných cenových předpisů, korigovaná podle odborného odhadu zhotovitele posudku.

2.1.2 Ocenění podle § 4 odst. 1

Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemky tak užívané a pozemky v jednotném funkčním celku s nimi.

Pozemky v obci s počtem nad 5 000 obyvatel, vzdálené od hranice vyjmenovaného města Kroměříž v nejkratším vymezeném úseku dálnice do 10 km.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 46/2	319	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
11/2	820	zahrada	funkčně související zahrada
446/3	122	zahrada	funkčně související zahrada
	1 261		

Výpočet podle § 3 písm. b-2.):

Základní cena - podle příl. 2 tab. 1	ZC _v	Kč/m ²	1 560,00
Koeficient významu obce - příl. 2 tab. 2	O ₁	--	0,95
Koeficient hospodářsko-správního významu obce - příl. 2 tab. 2	O ₂	--	0,60
Koeficient polohy obce - příl. 2 tab. 2	O ₃	--	1,01
Koeficient technické infrastruktury v obci - příl. 2 tab. 2	O ₄	--	1,00
Koeficient dopravní obslužnosti obce - příl. 2 tab. 2	O ₅	--	0,95
Koeficient občanské vybavenosti v obci - příl. 2 tab. 2	O ₆	--	1,00
Základní cena	= ZC _v *O ₁ *O ₂ *O ₃ *O ₄ *O ₅ *O ₆	ZC	Kč/m ² 853,00

Index trhu I_T (podle § 4 odst. 1 a příl. č. 3 tab. č. 1):

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota P_i
1 – Situace na dílčím trhu	I	-0,06
2 – Vlastnické vztahy	III	-0,01
3 – Změny v okolí	II	0,00
4 – Vliv právních vztahů na prodejnost	II	0,00
5 – Ostatní neuvedené	II	0,00
6 – Povodňové riziko	IV	1,00
$I_T = P_6 * (1 + \sum P_i)$		0,930

Index omezujících vlivů pozemku I_O (podle § 4 odst. 1 a příl. č. 3 tab. č. 2):

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota P_i
1 – Geometrický tvar a velikost pozemku	II	0,00
2 – Svažítost pozemku a expozice	IV	0,00
3 – Ztížené základové podmínky	III	0,00
4 – Chráněná území a ochranná pásma	I	0,00
5 – Omezení užívání pozemku	I	0,00
6 – Ostatní neuvedené	II	0,00
$I_O = 1 + \sum P_i$		1,000

Index polohy I_P (§ 4 odst. 1 a přílohy č. 3 tabulky č. 3-4 vyhlášky):

Tabulka č. 3 – pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro obchod a administrativu.
Podle sloupce (f) – rezidenční stavby v obcích nad 2000.

znak	číslo kvalit. pásma	hodnota P_i
1 – Druh a účel užití stavby	I	1,00
2 – Převažující zástavba a životní prostředí	I	0,04
3 – Poloha pozemku v obci	IV	-0,08
4 – Možnost napojení na inženýrské sítě	I	0,00
5 – Občanská vybavenost	III	-0,02
6 – Dopravní dostupnost	VII	0,01
7 – Osobní hromadná doprava	II	-0,06
8 – Poloha pozemku z hlediska komerce	II	0,00
9 – Obyvatelstvo	II	0,00
10 – Nezaměstnanost	II	0,00
11 – Vlivy ostatní neuvedené	III	-0,05
(lze uplatnit maximálně v hodnotě -0,80)	$\sum P_i$	-0,16
$I_P = P_1 * (1 + \sum P_i)$		0,840

Zdůvodnění znaku č. 11: Sousedství provozního areálu.

Výpočet podle § 4 odst. 1:

Základní cena (podle § 3)	ZC	Kč/m ²	853,00	
Index trhu	I_T	--	0,930	
Index omezujících vlivů pozemku	I_O	--	1,000	
Index polohy	I_P	--	0,840	
Index cenového porovnání	$= I_T * I_O * I_P$	I	--	0,781
Základní cena upravená	$= ZC * I$	ZCU	Kč/m ²	666,00

Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 (výměra > 1000 m²): $R = (200 + 0,8 * 1261) / 1261 = 0,959$
Základní cena upravená po úpravě koeficientem R: $ZCU = 666 * 0,959 = 639,00 \text{ Kč/m}^2$

Určená cena stavebních pozemků:				
1 251	*	639	=	Kč 799 389,00

2.1.3 Obvyklá cena stavebních pozemků

Obvyklá cena je dle odborného odhadu na úrovni 2/3 zjištěné administrativní ceny.

Cena administrativní	CA	Kč	799 390,00
korekce	k		0,67
Cena obvyklá	CO	Kč	535 591,00

2.2 Rodinný dům, součásti a příslušenství

2.2.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

2.2.2 Popis hlavní stavby

Nepodsklepený dům se dvěma nadzemními podlažími (2.NP je podkrovní) a sedlovou střechou. Půdorys zastavěné plochy je zhruba čtvercový, s přístavbou verandy k jihozápadní straně domu. Hlavní vchod do domu je v úrovni 1.NP ze zahrady přes verandu přístavěnou k jihozápadní straně domu. Podkrovní podlaží je nyní přístupné po venkovním schodišti a po střeše verandy (budoucí terase). Uvnitř domu je proveden stropní otvor ve stropě mezi 1.NP a 2.NP, který bude využit po montáži vnitřního schodiště.

Konstrukce a vybavení:

Kamenné a betonové základové pasy bez funkční hydroizolace. Svislé nosné konstrukce zděné v tloušťce do 50 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou z plechových šablon. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní schodiště se nevyskytuje, venkovní schodiště ocelové. Stropy dřevěné s rovným podhledem, na nichž je provedena samonosná železobetonová stropní deska. Fasáda s dodatečným zateplením, s fasádními omítkami, bez venkovních obkladů (zčásti nedokončená úprava). Vnitřní omítky vápenné štukové. Podlahové krytiny z betonového potěru a podlahových textilií, keramické dlažby a dřevěných prken. Okna plastová izolační. Dveře dřevěné hladké plné do ocelových zárubní. Bleskosvod instalován.

Dům je napojen na dálkový vodovod, kanalizaci a elektrickou síť. Vlastní studna, s nefunkční mechanickou pumpou, s domácí vodárnou v garáži, používaná pouze pro užitkovou vodu na zalévání. V místě je možnost napojení na dálkový plynovod, domovní plynová přípojka však není provedena. Vnitřní rozvody studené a teplé vody, kanalizace, plynu a světelné třífázové elektroinstalace. Podlahové topení elektrodporové. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem. Vybavení kuchyně – jednoduchá kuchyňská linka, elektrický sporák, digestoř. Vybavení soc. zařízení – vana, umyvadlo, WC.

Dispoziční řešení:

1.NP: veranda, chodba, koupelna s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje

Je provedena nástavba podkrovního podlaží, která je nedokončená (je ve stavu hrubé stavby). Byl zesílen strop, upraven krov, provedeny nové vyzdívky z tvárnic, osazena střešní okna. Podkrovní prostor je jinak bez podlahových krytin, instalačních rozvodů, vnitřních omítek a zařizovacích předmětů. Není dosud provedeno ani vnitřní schodiště. Nicméně je tento podkrovní prostor stavebně připraven pro dokončení a zřízení druhého bytu velikosti 3+kk. Prozatím je přístup po venkovním schodišti a po střeše verandy, která je však zatím bez zábradlí a neplní funkci plnohodnotné terasy. Je připravený stropní otvor pro instalaci vnitřního schodiště. Poloha vnitřního schodiště je však uvnitř obytné plochy v 1.NP. Budoucí podkrovní byt tak nebude mít samostatný vchod.

Historie a stav:

Stáří domu asi 57 roků. Původní část domu má spíše zanedbanou údržbu. Je zahájena vestavba podkrovního podlaží, která je však rozestavěná, nedokončená. Dům trpí stavebními závadami, zejména projevy vlhkosti s výskytem plísní, a ro od zatékání dešťových vod i od vzlínání zemní vlhkosti.

2.2.3 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavba:

- Garáž a dílna – dvojpodlažní zděná stavba se sedlovou střechou s různými spády. Zdivo v tloušťce 30 cm. Střešní krytina z plechových šablon. V 1.NP je garáž a sklad, v 2.NP je sklad, který se dá využívat také pro letní bydlení.

$$ZP = 8,2 \cdot 4,6 + 7,2 \cdot 1,5 = 48,52 \text{ m}^2, PP = (48,52 + 48,82 \cdot 0,9) \cdot 0,9 = 83,21 \text{ m}^2$$

Venkovní úpravy:

- přípojky inženýrských sítí – vodovodní, kanalizační, elektrická
- studna – kopaná, z betonových skruží, s nefunkční pumpou
- zpevněné plochy – betonové plochy a dlažba
- venkovní schodiště – ocelové
- oplocení – drátěné, plotová brána a branka
- udírna – zděná
- věšáky na prádlo – ocelové

Přípojky inženýrských sítí, studna, zpevněné plochy, venkovní schodiště, oplocení, udírna, věšáky na prádlo a trvalé porosty.

Trvalé porosty:

Ovocné a okrasné dřeviny v obvyklém rozsahu.

Uvedené součásti a příslušenství (vyjma garáže-skladu) nemají podstatný vliv na celkovou obvyklou cenu souboru nemovitostí a nebudou se samostatně oceňovat.

2.2.4 Výměry pro ocenění

Podlahová plocha hlavní stavby:

1.NP:	$(10,25*8,80+6,65*2,10)*0,9 =$	93,75 m ²
2.NP:	$10,25*8,80*0,9*0,9 =$	73,06 m ²
2.NP-terasa:	$6,65*2,10*0,95 =$	13,27 m ²

Upravená podlahová plocha staveb:

$$PPU = 93,75+73,06/3+13,27/10+83,21/4 = \mathbf{140,23 \text{ m}^2}$$

2.2.5 Opotřebení hlavní stavby

Stáří S asi **57 roků**. Opotřebení stanovené odborným odhadem činí A = **50,0 %**, tj. fáze 2. třetiny životnosti.

2.2.6 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1705 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1 (v evidenci celkem 22687 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

Ze souboru srovnávacích objektů byly pro porovnání vybrány níže uvedené reprezentativní vzorky. Všechny tyto objekty budou porovnávány najednou v jednom bloku. Za kritérium porovnávání budou použity jednotkové ceny za 1 m² podlahové plochy vyplývající z reálně obchodovaných cen tak, jak se uskutečnily v nedávné minulosti (toto kritérium má nejlepší vypovídací schopnost).

Tyto hodnoty budou dále upraveny podle odborného názoru zhotovitele posudku pomocí **indexu srovnání Is**, který vyjadřuje relativně vyšší či nižší kvalitu srovnávacích objektů vůči objektu oceňovanému. Při stanovení indexu Is bude přihlédnuto k údajům o poloze stavby a charakteristikách sídelní obce, stavební vybavenosti a opotřebení stavby apod. (viz údaje uvedené v jednotlivých záznamech uvedených databází).

Pro stanovení průměrné standardní jednotkové ceny bude nakonec použit výpočet váženým průměrem zohledňující kvalitu jednotlivých údajů převzatých z uvedených databází pomocí **indexu kvality záznamu Ik**, který reaguje na názor autora příslušného záznamu o stupni optimálnosti realizované tržní ceny a o kvalitě jím uvedené informace o tržní ceně. Tento index bude dále přiměřeně upraven podle odborného odhadu zhotovitele posudku s ohledem na aktuálnost použitého záznamu a redukován u mezních hodnot zjištěných jednotkových cen podlahové plochy.

Společné charakteristiky použitých srovnávacích objektů z databází:

Srovnávací charakteristiky jsou vztaženy k dominantní oceňované stavbě, tj. rodinný dům ve fázi 2. třetiny životnosti, umístěný v okrajové části města s počtem 11 854 obyvatel v okrese KM, byt 3+kk a garáž, zahájená vestavba podkroví s druhým bytem 3+kk, topení elektroodporové, údržba u původní části spíše zanedbaná, nástavba nová, nedokončená, vybavení standardní, a to k datu ocenění.

Výběr z databází:

- Rodinné domy v okresech KM a ZL ve fázi 2. třetiny životnosti.
- Obchodní případy za poslední 4 roky.
- Prostudováno celkem 77 záznamů srovnávacích objektů.
- Vybráno 4 záznamy srovnávacích objektů.

Zjištění standardních jednotkových cen						
objekt	lokalita	index Ik	index Is	základní / přepočtená JCPP (Kč/m ²)		
MC 21331	Holešov	0,90	1,25	10 247	80,00 %	8 198
MC 21336	Přílepy	0,45	1,20	10 829	83,33 %	9 024
MC 21733	Hulín	0,45	1,20	7 520	83,33 %	6 267
MC 21756	Holešov	0,90	1,33	11 309	75,19 %	8 503
SJC - absolutní minimum						6 267
SJC - aritmetický průměr						7 998
SJC - vážený průměr						8 115
SJC - absolutní maximum						9 024

Další podrobnosti o použitých záznamech s reálnými kupními cenami jsou obsaženy v uvedených databázích uskutečněných prodejků.

2.2.7 Výpočet obvyklé ceny

Upravená podlahová plocha	PPU	m ²	140,23
Standardní jednotková cena	SJC	Kč/m ²	8 115,00
Cena za celou výměru	C	Kč	1 137 966,00
Cena po zaokrouhlení	Cz	Kč	1 138 000,00

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

Porovnání podle databází skutečných prodejů:

1. Stavební pozemky	Kč	536 000,00
2. Rodinný dům, součásti a příslušenství	Kč	1 138 000,00
	CO →	Kč 1 674 000,00

Porovnání podle realitního trhu:

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných průměrně vybavených rodinných domů s bytem 3+1, 100-150 m² užitné plochy) v okrajových částech města Holešov a blízkých obcích (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 1200-1500 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu v původním provedení včetně pozemků v běžné výměře na úrovni 1 250 000,00 Kč.

Po započtení nadhodnoty u oceňovaného rodinného domu (tj. částečně provedená nadstavba a velká zahrada, využitelná případně pro umístění dalšího domu) lze podle odborného odhadu usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu včetně pozemků na úrovni **1 650 000,00 Kč**.

$$\text{Po úpravě průměrováním:} \\ \text{CO} = (1674000 + 1650000) / 2 = \mathbf{1\ 662\ 000,00\ Kč}$$

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému předkupnímu a zástavnímu právu a exekučním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Nebudou započteny další srážky.

$$1662000,00 * 1,00 = \mathbf{1\ 662\ 000,-\ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:

Poměrový podíl ve výši 1/2 z obvyklé ceny nemovitostí činí: $1662000 / 2 = \mathbf{831\ 000,-\ Kč}$

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl. Likvidita samotného spoluvlastnického podílu je diskutabilní. Při prodeji spoluvlastnického podílu takovým způsobem, kdy i po prodeji zůstane zachován typ podílového spoluvlastnictví, je jeho prodejnost kvůli obtížím s jeho budoucím nakládáním výrazně ztížená – je to významnou tržní závadou. Obvyklá cena bude proto upravena srážkou ve výši 1/3 na výslednou obvyklou cenu takto:

$$\text{CO}'' = 831000 * 2/3 = \mathbf{554\ 000,-\ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu nemovitostí
(po zaokrouhlení)
činí

550 000,- Kč

slovy: pětsetpadesáttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 20.5.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4227/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 20.5.2015

Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh