

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

## **č. 1510-122/11**



O ceně obvyklé nemovitostí - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rozestavěného rodinného domu umístěného na pozemku p.č. st.2407 a pozemků p.č. st.2407, p.č. 1748/4, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2323 pro obec a k.ú. Horní Bečva, kraj Zlínský a dále pozemku p.č. 1744/1 zapsaného na LV č. 1859 pro obec a k.ú. Horní Bečva, kraj Zlínský.

### **Objednatel posudku:**

JUDr. Karel Urban  
Exekutorský úřad Brno-město  
Minská 56  
616 00 Brno  
Č.j.: 97 EX819/07, povinný Radek Malina

### **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 25.8.2011 posudek vypracoval:**

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 26.8.2011

## 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 Kp.

**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 nemovitostí - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 rozestavěného rodinného domu umístěného na pozemku p.č. st.2407 a pozemků p.č. st.2407, p.č. 1748/4, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č. 2323 pro obec a k.ú. Horní Bečva, kraj Zlínský a dále pozemku p.č. 1744/1 zapsaného na LV č. 1859 pro obec a k.ú. Horní Bečva, kraj Zlínský, za účelem uvedeným v záhlaví posudku.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Rodinný dům v k.ú. Horní Bečva

Adresa nemovitosti: Horní Bečva

756 57 Horní Bečva

Kraj: Zlínský

Okres: Vsetín

Obec: Horní Bečva

Katastrální území: Horní Bečva

Počet obyvatel: 2 466

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 45,8689 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :  $45,87 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 25.8.2011. Povinný se nedostavil, byla provedena pouze venkovní prohlídka.

#### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z katastru nemovitostí LV č.2323, stav k datu 6.5.2011
- výpis z katastru nemovitostí LV č.1859, stav k datu 6.5.2011
- snímek katastrální mapy
- znalecký posudek znalce Ing. Zdeňka Paláta č. 2100/42-2008, ze dne 21.8.2008
- informace zjištěné při místním šetření

#### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník:

- viz LV č.232
- viz LV č.1859

#### **6. Dokumentace a skutečnost**

Vlastníkem nebyla předložena dokumentace vztahující se k uvedeným nemovitostem. Znalec provedl pouze venkovní obhlídku a venkovní zaměření objektu.

#### **7. Celkový popis nemovitosti**

Jedná se o samostatný, rozestavěný rodinný dům. Stavební povolení bylo vydáno v roce 1994. Dle informací ve znaleckém posudku byl dům prováděn svépomocí, výstavba do současné podoby mohla představovat odhadem 2-3 roky. Odhaduji tedy, že v současném stavu může být dům od roku 1997. Okolí domu je zarostlé, dům chátrá.

Ve znaleckém posudku je informace, že došlo k dodatečné kolaudaci v roce 2008, toto však není zapsáno v katastru nemovitostí.

Opotřebení je počítáno od roku 1997.

#### **8. Obsah posudku**

##### **1. Věcná hodnota**

##### **LV č. 2323**

- a) **Hlavní stavby**
  - a<sub>1</sub>) Rodinný dům
- b) **Pozemky**
  - b<sub>1</sub>) Pozemky

##### **LV č. 1859**

- a) **Pozemky**
  - a<sub>1</sub>) 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. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **LV č. 2323**

#### **a) Hlavní stavby**

##### **a<sub>1</sub>) Rodinný dům - § 5**

Jedná se o samostatný rodinný dům. Suterén nad terénem, navazuje 1.NP s podkrovím. Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Suterén zděný, obložený umělým kamenem, 1.NP dřevěné roubené, krov dřevěný. Střešní konstrukce sedlová, střešní krytina betonová taška. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Okna dřevěná dvojitá, vstupní dveře dřevěné s výplní, vrata dřevěná. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizace je svedena do obecního řadu.

Je zřejmé, že dům není uvnitř dokončen a vybaven, což konstatuje i znalecký posudek uvedený v podkladech.

Objekt je neudržovaný, zchátralý.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ N

Svislá nosná konstrukce: dřevěná

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: má podkroví nad 2/3 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:	11,50*9,10+3,15*1,75	=	110,16 m <sup>2</sup>
1.NP.:	11,50*9,50	=	109,25 m <sup>2</sup>
podkroví:	11,50*9,10	=	104,65 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	110,16 m <sup>2</sup>	2,60 m
1.NP.:	109,25 m <sup>2</sup>	2,70 m

podkroví: 104,65 m<sup>2</sup> 2,40 m

### Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	11,50*9,10*5,58+3,15*1,75*(2,50+2,70)/2	=	598,28 m <sup>3</sup>
zastřešení :	11,50*9,10*4,13*0,5	=	216,10 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	814,38 m <sup>3</sup>

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

(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:	C	6,10	100,00	0,00	0,00
8. Fasádní omítky:	C	2,80	100,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
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:	C	2,10	100,00	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,30	100,00	1,00	1,30
16. Vytápění:	C	5,30	100,00	0,00	0,00
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:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
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:	C	4,30	100,00	0,00	0,00
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					74,40
Hodnota koeficientu vybavení K <sub>4</sub> :					0,7440

### Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 925,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,7440
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,2510
Základní cena upravená	=	3 699,62 Kč/m <sup>3</sup>
Plná cena:	814,38 m <sup>3</sup> * 3 699,62 Kč/m <sup>3</sup>	= 3 012 896,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 14 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 66 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 14 / 80 = 17,500 \%$

- 527 256,89 Kč

**Rodinný dům - zjištěná cena**

**2 485 639,65 Kč**

## b) Pozemky

### b<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

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

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.2407	113,00	45,87	5 183,31
Součet				5 183,31
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,2510
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				14 064,49

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1748/4	84167	2791	1,08	40,00	1,51	4 214,41
Výměra celkem			2791	Mezisoučet			4 214,41
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							4 214,41

**Pozemky - zjištěná cena**

**18 278,90 Kč**

## **LV č. 1859**

### a) Pozemky

#### a<sub>1</sub>) Pozemek - § 27 - § 32

#### **Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - vlastní území	40,00 %
Celková úprava ceny:	40,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1744/1	84167	1955	1,08	40,00	1,51	2 952,05
Výměra celkem			1955	Mezisoučet			2 952,05
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							2 952,05

**Pozemek - zjištěná cena** = **2 952,05 Kč**

**Věcná hodnota (nákladová cena) – rekapitulace cen**

**Nákladové ceny:** (bez koeficientu prodejnosti K<sub>p</sub>)

**LV č. 2323:**

**a) Hlavní stavby**

a<sub>1</sub>) Rodinný dům = 1 986 922,18 Kč

**b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemky = 15 457,01 Kč

**LV č. 2323 - celkem:**

**2 002 379,19 Kč**

**LV č. 1859:**

**a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemek = 2 952,05 Kč

**LV č. 1859 - celkem:**

**2 952,05 Kč**

**Nákladová cena nemovitosti činí celkem**

**2 005 331,24 Kč**

Zaokrouhleno na 2 010 000,- Kč

**Věcná hodnota celkem**

**2 010 000,- Kč**

**2. Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. V místě se rodinné domy a chalupy pronajímají. Vzhledem k tomu, že se jedná o nedokončený rodinný dům, který není možné v daném stavu pronajímat, není výnosová hodnota určena.

### **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.

#### **a) srovnávací hodnota – rodinný dům**

##### **1. Prodej, dům rodinný, Dolní Bečva**



Cena: 1 100 000,- Kč

Rekreační chalupa se nachází v centru Dolní Bečvy. Obecní vodovod, plyn na hranici pozemku. Objekt vytápěn krbovými kamny a přímotopy. Krásné a klidné místo. Užitná plocha 100 m<sup>2</sup>, pozemek 500 m<sup>2</sup>.

##### **2. Prodej, dům rodinný, Horní Bečva**



Cena: 3 280 000,- Kč

Prodej vícegeneračního domu na Horní Bečvě. V suterénu je garáž, kotelna s novým kotlem na tuhá paliva, prádelna, hala s krbem a kompletní byt 2+1. V patře je kompletní byt 4+1 s velkým obývacím, balkonem a terasou do zahrady. V podkroví je ještě podkrovní byt 3+1. V r. 2011 proběhla částečná rekonstrukce – nová plastová okna, radiátory. Dům je velice prostorný, útulný a nachází se v pěkném prostředí. Za domem je již jen louka a les. Užitná plocha 220 m<sup>2</sup>, pozemek 800 m<sup>2</sup>.

### 3. Prodej, dům rodinný, Horní Bečva



Cena: 1 960 000,- Kč

Prodej chalupy 4+1 na Horní Bečvě, v kouzelné části Kněhyně. Jedná se o kombinovanou stavbu - přízemí zděné (cihlové), patra jsou jako klasická dřevěnice. V letech 2007-2008 proběhla rozsáhlá rekonstrukce - nové rozvody elektřiny v mědi, nové rozvody vody a odpadů (v plastu), nový kotel na tuhá paliva, ústřední topení v mědi, kuchyňská linka. V přízemí se nachází kotelná, dílna, garáž a veranda. Ve II. nadzemním podlaží je kuchyně, koupelna se sprchovým koutem, WC a dva pokoje, v podkroví je WC a 2 pokoje. Na pozemku je dále zděná budova, ve které jsou další 2 garáže a sklep a pak ještě dřevěná chatka (dříve včelín). Pozemek: 1473 m<sup>2</sup>, Užitná plocha 180 m<sup>2</sup>.

#### Stanovení hodnoty srovnávací metodou

	Oceňov.	1 Srovnáv. Dolní Bečva	2 Srovnáv. Horní Bečva	3 Srovnáv. Horní Bečva
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>				
Prodejní cena celkem [Kč]		1 100 000	3 280 000	1 960 000
Plocha pozemku [m <sup>2</sup> ]	113	500	800	1 473
Cena pozemku [Kč/m <sup>2</sup> ]				
Cena pozemku celkem [Kč]				
Prodejní cena budovy [Kč]		1 100 000	3 280 000	1 960 000
Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	167	100	220	180
Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		11 000	14 909	10 889
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>				
Datum prodeje	.....	VIII.11	VIII.11	VIII.11
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,90	0,90	0,90
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>				
Technický stav objektu	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce pro technický stav	.....	0,85	0,85	0,90
Funkční využití nemovitosti	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce pro funkční využití	.....	0,90	0,90	0,90
Další rozvoj nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.
Korekce pro další rozvoj	.....	1,00	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	.....	0,90	0,90	0,95
Korekce pro velikost	.....	1,00	1,00	1,00
Indikovaná hodnota za jednotku	7 865	6 816	9 238	7 541
<b>Indikovaná hodnota objektu</b>	<b>1 313 492</b>			

Zaokrouhleno na 1 300 000,- Kč

#### b) srovnávací hodnota – pozemky

Prodej pozemků vhodných k výstavbě se v místě pohybuje v rozsahu 80-200 Kč/m<sup>2</sup> podle míry stavební připravenosti.

zastavěná plocha ..... 200 Kč/m<sup>2</sup>

ostatní pozemky..... 50 Kč/m<sup>2</sup> – jedná se o pozemky, které mohou být využívány jako zahrada.

Pozemek p.č. st. 2407 ..... výměra 113 m<sup>2</sup> x 200 Kč/m<sup>2</sup> = 22600 Kč  
Pozemek p.č. 1748/4 ..... výměra 2791 m<sup>2</sup> x 50 Kč/m<sup>2</sup> = 139 550 Kč  
Pozemek p.č. 1744/1 ..... výměra 1955 m<sup>2</sup> x 50 Kč/m<sup>2</sup> = 97 750 Kč  
Celkem ..... 259 900 Kč

Zaokrouhleno na 260 000,- Kč

<b>Hodnota stanovená srovnávací metodou</b>
---

<b>1 560 000,- Kč</b>
-----------------------

#### **4. Odhad ceny obvyklé**

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty majetku:

<b>věcná hodnota</b>	<b>2 010 000,- Kč</b>
<b>výnosová hodnota</b>	<b>neurčuje se</b>
<b>srovnávací hodnota</b>	<b>1 560 000,- Kč</b>

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 Horní Bečva. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy a rekreační chalupy. Kvalita lokality je z hlediska bydlení nebo rekreace hodnocena jako výborná. K domu je přístup z veřejně přístupné komunikace umístěné na obecních pozemcích. Objekt je nedokončený, neudržovaný, zchátralý. Technický stav hlavních nosných konstrukcí je zdá se dobrý avšak tím, že objekt není užíván a udržován, může velmi rychle dojít i k jejich poškození.

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:***

Nebyly shledány.

Přístup na pozemek p.č. 1748/4 je bezproblémový z veřejné komunikace. Přístup k domu je přes pozemek p.č. 1748/4. Přístup na pozemek p.č. 1744/1 je přes pozemek p.č. 1748/4.

Na základě požadavku soudního exekutora je cena obvyklá oceňovaného majetku rozdělena na:

- 1) cena obvyklá ½ rodinného domu a ½ pozemku p.č. st.2407**

Celková cena obvyklá je odhadnuta na základě porovnávací hodnoty na 1 300 000 Kč (vč. pozemku p.č. st.2407).

Vzhledem k tomu, že je oceňován ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, je uplatněna cenová srážka za obtížnost prodeje ideálního spoluvlastnického dílu.

**Cena obvyklá 1/2 rodinného domu a 1/2 pozemku p.č. st.2407 představuje částku ve výši 520 000,-Kč**

**2) cena obvyklá 1/2 pozemku p.č. 1748/4**

Celková cena obvyklá je odhadnuta na základě porovnávací hodnoty na 140 000 Kč.

Vzhledem k tomu, že je oceňován ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2, je uplatněna cenová srážka za obtížnost prodeje ideálního spoluvlastnického dílu.

**Cena obvyklá 1/2 pozemku p.č. 1748/4 představuje částku ve výši 56 000,-Kč**

**3) cena obvyklá pozemku p.č. 1744/1**

Celková cena obvyklá je odhadnuta na základě porovnávací hodnoty na 100 000 Kč.

**Cena obvyklá pozemku p.č. 1744/1 představuje částku ve výši 100 000,-Kč**

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážení rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (stav nemovitostí, jejich velikost, poloha, umístění, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.) odhaduji celkovou cenu obvyklou oceňovaného majetku ve výši 676 000 Kč.

<b>Cena obvyklá</b>
---------------------

<b>676 000,- Kč</b>
---------------------

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Věcná hodnota:**

**Věcná hodnota celkem: 2 010 000,- Kč**

### **Výnosová hodnota:**

**Výnosová hodnota celkem: neurčuje se**

### **Srovnávací metoda:**

Srovnávací hodnota RD 1 300 000,- Kč

Srovnávací hodnota pozemků 240 000,- Kč

**Srovnávací hodnota celkem: 1 540 000,- Kč**

### **Cena obvyklá (po uplatnění spoluvlastnického podílu a příslušných srážek):**

**Cena obvyklá celkem: 676 000,- Kč**

<p style="text-align: center;"><b>Cena obvyklá</b> <b>676 000,- Kč</b></p>
--

slovy: Šestsetšedesátšesttisíc Kč

Ve Vsetíně, 26.8.2011

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. 1510-122/11 znaleckého deníku.

## **E. Seznam příloh**

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