

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2364-103/12

o ceně nemovitosti rodinného domu č.p. 19 na pozemku p.č. 33 zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk s pozemky a s příslušenstvím.



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Olomouc, soudní exekutor Mgr.
Ing. Radim Opletal
Pavelčákova 14
77200 Olomouc

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro exekuci.
Č.j.: 057EX 3076/10

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 17.6.2012 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jiří Petráš
Thomayerova 38
779 00 Olomouc
telefon: 777038580
e-mail: j.petras@atlas.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Olomouci, 4.11.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny nemovitosti rodinného domu č.p. 19 na pozemku p.č. 33 zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk s pozemky a s příslušenstvím.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hrabenov 19 789 63 Ruda nad Moravou
Kraj:	Olomoucký
Okres:	Šumperk
Obec:	Ruda nad Moravou
Katastrální území:	Hrabenov
Počet obyvatel:	2 663
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 47,3295 \text{ Kč/m}^2$ <i>kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)</i>	
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j) :	$ZC = C_p * 2,0 = 94,66 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.6.2012 za přítomnosti majitele předmětné nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem, LV č.524 ze dne 30.5.2012
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření dne 16.7.2012
- kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na základě výpisu z katastru nemovitostí LV č. 524, vyhotoveného dálkovým přístupem ze dne 30.5.2012 je majitelem předmětné nemovitosti:

Maňáková Anna

775802/5781

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace není k dispozici na žádný objekt nemovitosti, posudek se zpracovává podle zaměření zjištěném na místě samém a podle údajů získaných od vlastníka nemovitosti.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Vedlejší stavba

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR 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.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rodinný dům

Popis:

Předmětná nemovitost rodinného domu č.p. 19 je situována na pozemku p.č. 33 zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Hrabenov, obec Ruda nad Moravou, okres Šumperk jako samostatně stojící jednopodlažní objekt bez podsklepení a bez podkroví. Stáří objektu cca 100 let. Dispozičně vstup do chodby, pouze tři místnosti, kuchyně chybí, WC a koupelna. Před několika lety zahájena a nedokončena rekonstrukce.

Základové konstrukce mělkého založení, svislé konstrukce zděné o tl. zdiva 70 cm. Stropy s rovným podhledem, z části chybí. Zastřešení objektu sedlovou střechou s krytinou z osinkocementových šablon, místy do objektu zatéká. Z klempířských konstrukcí provedeny jen žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky hladké vápenné, místy otlučené. Vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, provedené cca z 30-ti %, jinak chybí a nebo pokus o obložení deskami ze sololitu. Vnitřní keramické obklady nejsou provedeny. Dveře prefa nezavěšené, opřené v chodbě, nebo chybí. Okna kastlová dřevěná, v jednom pokoji chybí. V chodbě otevřené výkopy zakryté deskami, podlahy ve dvou pokojích betonová mazanina, ve třetím prkenná podlaha, v části WC keramická dlažba, v ostatních chybí. Vytápění objektu není provedeno, pouze v jednom pokoji krbová obezděná vložka. Elektroinstalace světelná i motorová, hromosvod proveden není. Rozvody vody neúplné, jen na WC a do koupelny. Zdroj teplé vody chybí. Objekt napojen na obecní vodovod. Kuchyně chybí, z vnitřního vybavení jen osazena vana a WC s umyvadlem. Místnost koupelny bez omítek, obložení a podlahových konstrukcí. Objekt bez jiného vnitřního vybavení. Nutná celková rekonstrukce objektu. Stavební prvky a konstrukce krátké životnosti a některé i dlouhodobé životnosti, na konci své životnosti.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Olomoucký kraj, nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	3 130,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Plocha	[m ²]
I.N.P.:	$5,36*13,14+0,54*6,48+6,90*5,90$	= 114,64 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.N.P.:	114,64 m ²	2,87 m

Obestavěný prostor:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
I.N.P.:	$(5,36*13,14+0,54*6,48+6,90*5,90)*(2,87)$	= 329,02 m ³
Zastřešení:	$((5,96*4,78)/2)*13,14+((5,90*3,60)/2)*6,90$	= 260,45 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		589,47 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	114,64 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	114,64 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,00

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení:**

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD - pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,187}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad	I	0,00
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - základní síť obchodů a služeb, pohostinské a popřípadě kulturní zařízení	II	0,00
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II	0,00
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,050}$$

Index trh s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,187 * 1,050 * 0,950 = \mathbf{0,187}$$

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 3 130,- Kč/m³ * 0,187 = 585,31 Kč/m³

CP = CU * OP = 585,31 Kč/m³ * 589,47 m³ = 345 022,69 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 345 022,69 Kč

1.2. Příslušenství**1.2.1. Vedlejší stavba****Popis:**

Jedná se o vedlejší stavbu stodoly, situovanou při pravé štítové zdi rodinného domu s jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení a bez podkrovní. Základové konstrukce jen patky pod zděnými pilířky. Svislé nosné konstrukce zděné pilířky a jedna zděná štítová zeď. Jinak výplň dřevěná konstrukce jednostranně obitá prkny. Stropní konstrukce trámová a prkenný záklop. Zastřešení sedlovou střechou s krytinou z osinkocementových vlnitých desek. Z klempířských konstrukcí jen žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Dřevěná vrata, podlaha betonová mazanina. Objekt bez napojení na inženýrské sítě, stáří jako hlavní objekt. Vzhledem ke stáří objektu při výpočtu opotřebení použita analytická metoda v souladu s platnou vyhláškou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba § 7:	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 klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1274

Výpočet jednotlivých ploch:

Název	Plocha	[m ²]
I.N.P.	9,28*6,25	= 58,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
I.N.P.	58,00 m ²	4,84 m

Obestavěný prostor:

Výpočet jednotlivých výměr:

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
Vrchní stavba	$(9,28*6,25)*(4,84)$	= 280,72 m ³
Zastřešení	$((6,25*1,50)/2)*9,28$	= 43,50 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Vrchní stavba	NP	280,72 m ³
Zastřešení	Z	43,50 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		324,22 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové patky	S	100
2. Obvodové stěny	jednostranně obíjené	S	100
3. Stropy	dřevěné	P	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	osinkocementová šablona	S	100
6. Klempířské práce	žlaby a svody z pozinku	S	100
7. Úprava povrchů	impregnace	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna		C	100
11. Podlahy	betonová	S	100
12. Elektroinstalace		C	100

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100	1,00	31,90
3. Stropy	P	21,20	100	0,46	9,75
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100	1,00	11,10
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100	1,00	6,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70

10. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	10,80	100	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					83,15

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30	9,98	100	150	66,67	6,6537
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90	38,36	100	110	90,91	34,8731
3. Stropy	P	21,20	100,00	0,46	9,75	11,73	100	110	90,91	10,6637
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10	13,35	100	100	100,00	13,3500
6. Klempířské práce	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,92	100	100	100,00	1,9200
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00	7,22	100	100	100,00	7,2200
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70	4,45	100	100	100,00	4,4500
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80	12,99	100	100	100,00	12,9900
Součet upravených objemových podílů:					83,15	Opotřebení:				92,1205

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	[Kč/m ³]	=	970,-
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):		*	0,8315
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,1030
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	0,9760

Základní cena upravená:	[Kč/m ³]	=	1 407,16
Plná cena:	324,22 m ³ * 1 407,16 Kč/m ³	=	456 229,42 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Opotřebení analytickou metodou: 92,1205 %			
Úprava ceny za opotřebení		-	420 280,82 Kč

Vedlejší stavba - zjištěná cena		=	35 948,60 Kč
--	--	---	---------------------

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Popis:

Jako podklad pro ocenění pozemků sloužil výpis z katastru nemovitostí, vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 524 ze dne 30.5.2012.

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	7 %
Úprava cen:	7 %
Zdůvodnění použití přírážek a srážek: Tab. č. 1 nebyla při výpočtu použita	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,9760
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zařídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	94,66	1,00	2,1550	0,9760	7,00	213,03
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	94,66	0,40	2,1550	0,9760	7,00	85,21

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	33	338,00	213,03	72 004,14
§ 28 odstavec 5	zahrada	43	630,00	85,21	53 682,30
Stavební pozemky - celkem					125 686,44

Pozemky - zjištěná cena

= 125 686,44 Kč

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb	
1.1. Hlavní stavby	
1.1.1. Rodinný dům	345 022,70 Kč
1.2. Příslušenství	
1.2.1. Vedlejší stavba	35 948,60 Kč
1. Ocenění staveb celkem	380 971,30 Kč

2. Ocenění pozemků	
2.1. Pozemky	125 686,40 Kč
2. Ocenění pozemků celkem	125 686,40 Kč

Celkem

506 657,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **506 657,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

506 660,- Kč

slovy: Pětsetšesttisícšestsetšedesát Kč

Stanovení obvyklé ceny

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 na titulní straně posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Porovnání skutečného stavu se stavem vedeným v katastru nemovitosti

Stav vedený v katastru nemovitostí je v souladu se skutečností.

Zástavní a jiná práva

Nemovitost je zatížena:

- zástavním právem smluvním pro pohledávku ve výši 330.000,- Kč a budoucí pohledávky do výše 330.000,- Kč, Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská 222/128, Praha
- zástavním právem exekutorským pro pohledávku ve výši 5.764,- Kč včetně příslušenství a náklady exekuce, Slavia pojišťovna a.s., Revoluční 655/1, Praha
- zástavním právem exekutorským pro pohledávku ve výši 22.364,- Kč včetně příslušenství, náklady soudního nalézacího řízení a náklady exekuce, GE Money Multiservis, a.s., Vyskočilova 1422/1a, Praha

- dále je nemovitost zatížena nařízením exekuce a exekučními příkazy k prodeji nemovitosti.

Tato omezení není možné objektivně ocenit a standardně se neoceňují. Obvykle tyto závady zanikají prodejem nemovitosti.

Tato omezení vlastnického práva uvedená v katastru nemovitostí nejsou při ocenění z výše uvedených důvodů oceněna.

Závady stavebně technického charakteru

- venkovní omítky zvětralé
- do střechy zatéká
- chybí okno
- chybí části stropních konstrukcí

Poloha

Předmětná nemovitost je situována ve střední zástavbě obce Ruda nad Moravou, katastrální území Hrabenov. Obec s dostatečnou občanskou vybaveností.

Slabé stránky nemovitosti

- viz závady stavebně technického charakteru
- stavební konstrukce a prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti na konci své životnosti
- vysoké finanční náklady na uvedení nemovitosti do stavu odpovídajícího dnešnímu bydlení
- místy zavlhlé svislé nosné konstrukce

Silné stránky nemovitosti

- nebyly shledány

Stanovení ceny obvyklé

Nemovitost je oceňována jako volná.

Porovnávací (komparativní) metoda

Pro stanovení hodnoty nemovitosti porovnávací (srovnávací, komparativní) metodou se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit srovnatelných s předmětnou nemovitostí. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší jednoho roku. Ve sledovaném období nebyla žádná obdobná nemovitost v daném místě a čase obchodována a taktéž nebyla obdobná nemovitost zjištěna v nabídkách realitních kanceláří.

Závěr:

Z výše uvedených důvodů nelze použít porovnávací metodu pro zjištění ceny obvyklé.

Výnosová metoda

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet zisk. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny příjmům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích příjmů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto příjmy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu - částku, kterou je dnes třeba uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný příjem vyplatit. Můžeme tedy říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích příjmů z jejího pronájmu.

Závěr:

Vzhledem k tomu, že předmětná nemovitost není ve stavu, aby byla schopna užívání, nelze ji pronajmout, nelze tedy provést výpočet obvyklé ceny výnosovým způsobem.

Odhad ceny obvyklé

Z výše uvedených důvodů nelze obvyklou cenu stanovit pomocí porovnávací ani výnosové metody. Proto při odhadu ceny obvyklé vycházím z ceny administrativní, stanovené porovnávací metodou. Bude však podstatně nižší vzhledem k potřebným nákladům na rekonstrukci a nabídkám realitních kanceláří, které obdobné nemovitosti v daném místě a čase nabízí v cenách cca 380.000,- Kč, avšak vybavené a schopné okamžitého užívání, i když v některých případech uvádí, že objekt je vhodný k rekonstrukci. Předmětnou nemovitost nelze vzhledem ke svému technickému stavu okamžitě užívat.

Na základě zjištěných informací, po analýze trhu a s přihlédnutím k faktorům ovlivňujícím prodejní cenu nemovitostí, technický stav, rok postavení, údržba, vybavení, použité stavební materiály, dispozice, prostředí, situování, stagnaci na trhu s nemovitostmi, odhaduji obvyklou cenu nemovitosti včetně příslušenství a pozemků pro exekuci na:

Obvyklá cena celkem
300 000,- Kč

Slovy: třístatisícKč

V Olomouci, 4.11.2012

Ing. Jiří Petráš
Thomayerova 38
779 00 Olomouc
telefon: 777038580
e-mail: j.petras@atlas.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.6.1989, číslo jednací Spr 2774/89 pro obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, stavebnictví - stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2364-103/12 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 12103.