

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 59/4699/2017

o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 101 se st. p.č. 131 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 163/2 zahrada včetně příslušenství v k.ú. Lískovec, obci Koryčany

Objednatel znaleckého posudku: soudní exekutor, Exekutorský úřad Litoměřice,
JUDr. Ondřej Mareš
Masarykova 679/33
41201 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitostí

Podle stavu ke dni 3.7.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jaromír Šafařík
Havlíčková 3936
767 01 Kroměříž
telefon: :731105809
e-mail: safarik.znalec@centrum.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu a příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kroměříži 3.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o obvyklé ceně rodinného domu č.p. 101 se st. p.č. 131 zastavěná plocha a nádvoří a p.č. 163/2 zahrada včetně příslušenství v k.ú. Lískovec, obci Koryčany

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Koryčany-Lískovec 101
768 05 Koryčany-Lískovec
LV: 329
Kraj: Zlínský
Okres: Kroměříž
Obec: Koryčany
Katastrální území: Koryčany
Počet obyvatel: 2 820

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 25.5.2017 za přítomnosti znalce. Znalci nebyla umožněna vnitřní prohlídka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- informativní kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem do KN
- informace o parcelách a stavbě získané dálkovým přístupem do KN
- skutečnosti zjištěné venkovní prohlídkou nemovitostí
- údaje realitních kanceláří
- územní plán města Koryčany

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: SJM Fuchs Lubomír a Fuchsová Dana, Houbalova 2090/9, 628 00 Brno,
vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: SJM Fuchs Lubomír a Fuchsová Dana, Houbalova 2090/9, 628 00 Brno,
vlastnictví: výhradní

Předmětem posudku je stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 101 se st. p.č. 131 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 387 m² a p.č. 163/2 zahrada o výměře 650 m² včetně příslušenství. Uvedená nemovitost je zapsána na LV č. 329 pro k.ú. Lískovec, obec Koryčany.

6. Dokumentace a skutečnost

- informativní kopie katastrální mapy získaná dálkovým přístupem do KN
- informace o parcelách a stavbě získané dálkovým přístupem do KN
- skutečnosti zjištěné venkovní prohlídkou nemovitostí

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrajové severovýchodní části města Koryčany, katastrálním území Lískovec. U domu je provedeno napojení na veškeré inženýrské sítě. Příslušenstvím domu

jsou vedlejší hospodářské stavby nacházející se za zadní části domu na dvorku. Dále se jedná o venkovní úpravy menšího rozsahu, trvalý porost na zahradě a pozemky kultury zastavěná plocha a zahrada.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Použitá metoda

Při ocenění byla použita metoda porovnávací.

9. Omezení vlastnického práva

Na nemovitostech vázne exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce – Fuchs Lubomír, zahájení exekuce – Fuchsová Dana, zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.

10. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům č.p. 101 + příslušenství

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis nemovitostí

1. Rodinný dům č.p. 101

Přízemní stavba rodinného domu č.p. 101 je krajní v řadové zástavbě. Levá část domu je obytná, v pravé se nachází průjezd.

Přístup k domu je z místní zpevněné komunikace navazující na silniční komunikaci třetí třídy č. 432 směr Kroměříž-Koryčany-Kyjov.

Dům je zděný s dřevěnou sedlovou střechou krytou pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná dvojí. Vytápění je lokální plynové.

Dle stavu a viditelných stavebních prvků lze usuzovat na vyšší stáří stavby a na nutnou celkovou adaptaci stavby.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

2. Příslušenství

Z dvorní části k domu přiléhají vedlejší stavby. Spolu s domem tvoří půdorysný tvar písmene „U“. Jsou zděné a rovněž jako dům jsou vyššího stáří.

Dále se jedná o venkovní úpravy : oplocení zahrady, přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy.

Na zahradě se nachází ovocný trvalý porost.

Pozemky : st. p.č. 131 výměry 387 m²

p.č. 163/2 výměry 650 m²

C. POROVNÁVACÍ METODA

Porovnání nabízených nemovitostí :

Nemovitost č. 1 :

stavba rodinného domu má lepší polohu přímo v městě Koryčany, výhodou je tedy blízkost služeb, autobusové zastávky, menší je výměra pozemků, stavební stav hlavní nemovitosti je lepší, vytápění je plynové ústřední

Nemovitost č. 2 :

poloha je obdobná v místní části města, menší je vnitřní dispoziční řešení a rozsah příslušenství, rovněž výměra pozemku je menší, celkový stav a vybavení stavby jsou obdobné, vytápění je plynové lokální

Nemovitost č. 3 :

poloha je obdobná v místní části města, nemovitost je udržovaná, celkový stav domu a příslušenství je podstatně lepší, větší je výměra pozemků, příslušenstvím je i garáž, u domu provedeny částečné opravné a modernizační práce, vytápění je plynové ústřední

Vzhledem k stavu oceňované nemovitosti, porovnáním s nabídkami obdobných nemovitostí v dané lokalitě a s ohledem na převyšující nabídku nad poptávkou byla stanovena v místě a čase obvyklá cena rodinného domu č.p. 101 s příslušenstvím.

Obvyklá cena RD č.p. 101+příslušenství 420.000,- Kč

Slovy:čtyřistadvacet tisíc Kč

V Kroměříži 3.7.2017

Ing. Jaromír Šafařík
Havlíčková 3936
767 01 Kroměříž

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 26.4.1989 č.j. Spr 1643/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 59/4699/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 59/4699/2017.