

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2079

O ceně nemovitostí:

domu č.p.176, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků
parcelní číslo st.211, 491, 505/11, 506/4, 506/5 a GP 491 v k.ú. Bohutice

Objednatel posudku:

JUDR. Ivana Kozáková
Bráfova 53
674 01 Třebíč

Účel posudku:

Exekuční řízení

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. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky 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 2.3.2012 posudek vypracoval:

Ing. Milan Jelínek
Rakšická 645
672 01 Moravský Krumlov

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Moravském Krumlově 8.3.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištění obvyklé ceny nemovitostí:

domu č.p.176, vedlejších staveb, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků
parcelní číslo st.211, 491, 505/11, 506/4, 506/5 a GP 491 v k.ú. Bohutice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: dům č.p.176, vedlejší stavby, venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky
parcelní číslo st.211, 491, 505/11, 506/4, 506/5 a GP 491

Adresa nemovitosti: 671 76 Bohutice

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Bohutice

Katastrální území: Bohutice

Počet obyvatel: 595

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $35,- \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 2.3.2012 za přítomnosti zpracovatele posudku.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí, LV č. 58 pro k.ú. Bohutice, vyhotovený
dálkovým přístupem k datům katastru nemovitostí dne 30.9.2011

- snímek z katastrální mapy

- fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti byly k datu zjištění ceny ve vlastnictví osob uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí, který je přílohou tohoto znaleckého posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalci jsou k dispozici podklady uvedené v A.4. Stáží stavebních objektů je určeno podle stavebních konstrukcí a podle skutečností šetřených na obecním úřadě v Bohuticích.

Vlastníky nemovitostí nebyla předložena žádná stavební technická dokumentace ani nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by výrazně ovlivnily zjištění ceny nemovitosti.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti uvedené na LV č.58 v k.ú. Bohutice se nacházejí v severní části zastavěného území obce. Tvoří je rodinný dům, vedlejší stavby a pozemky. Přístup je po zpevněné komunikaci, v místě je možnost připojení na veřejný vodovod a plynofikaci. Vodovod je zavedený do vnitřní části rodinného domu, od plynovodu je vytvořeno jen odběrní místo, které má vývod ve skřínce na průčelí stavby.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p.176

b) Vedlejší stavby

b₁) Dřevník

b₂) Sklad

c) Pozemky

c₁) Parcela st.211, 505/11 a 506/5

c₂) Parcela 491, 506/4 a GP 491

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky 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., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p.176 - § 26a

Dům se nachází na parcele st.211, je přízemní, zděný, nepodsklepený a má sedlový krov s pálenou taškovou krytinou. Je připojený na veřejný vodovod, elektřinu a plynofikaci, přístup je po zpevněné komunikaci.

Nadzemní podlaží tvoří dvě obytné místnosti, kuchyň a částečné příslušenství (není koupelna, je pouze splachovací záchod).

Bližší popis stavebních konstrukcí a vybavení je v navazující části posudku, kde je popsána i situace na trhu a poloha nemovitosti.

V ceně je úměrně zahrnuta i cena venkovních úprav souvisejících s užíváním domu.

Stavba je ve velmi zanedbaném stavu jen s nejnutnější údržbou. Opadávají omítky dvorní a štítové části domu, okna vyžadují obnovu nátěru, podlahy úplnou výměnu a v domě je nutná obnova elektroinstalací, rozvodu vody a kanalizace, vytvoření koupelny a stavebně dokončit některých částí domu (přístavbu záchodu, dozdění výměny okna ...).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Jihomoravský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 85 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 247,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $10,60 \cdot 8,03 + 1,35 \cdot 1,60$ = 87,28 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	87,28 m ²	3,27 m

Obestavěný prostor:

1.NP: $(10,60 \cdot 8,03 + 1,35 \cdot 1,60) \cdot (3,27)$ = 285,40 m³
střecha: $10,60 \cdot 8,03 \cdot 3,20/2$ = 136,19 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 421,59 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 87,28 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 87,28 m²

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 - Dvojdomek, dům řadový - řadový krajový dům	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné - zdivo 45-60 cm smíšené	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
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 - jen splachovací záchod	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu - vodovodní přípojka včetně vodoměrné šachty, obrubníky předzahrádky a ohradní zeď dvora domu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ² - plocha nad 25 m ² , zjištěno samostatně	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem - komplex pozemků o ploše 944 m ²	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 85 let: **0,60**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,60 = \mathbf{0,304}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - severní zastavěné území u příjezdové komunikace do obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport v obci - základní škola - škola 1. stupně	II	0,00
6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - žádná zastávka hromad. dopravy nebo ve vzdálenosti více jak 1000 m - zdravotní služba je dostupná ve městě Moravský Krumlov	I	-0,04
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji - nezaměstnanost 14%	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,870}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - zatížení omezením převodu	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_p * I_T = 0,304 * 0,870 * 0,850 = \mathbf{0,225}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 3\,247,- \text{ Kč/m}^3 * 0,225 = 730,58 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 730,58 \text{ Kč/m}^3 * 421,59 \text{ m}^3 = 308\,005,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č.p.176 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{308\,005,22 \text{ Kč}}}}$$

b) Vedlejší stavby

b₁) Dřevník - § 7

Dřevník se nachází ve dvoře domu, je přízemní stavbou, zděnou, která má nízký pultový krov s pálenou taškovou krytinou. Do jednotlivých skladových prostor dřevníku je přístup dřevěnými dveřmi. Objekt je bez instalací, má pouze nejnutnější údržbu, vyžaduje především opravu krytiny a obnovu omítek, které v některých částech nejsou vůbec provedeny.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
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:

$$1.\text{NP:} \quad 10,57 * 3,35 = 35,41 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	35,41 m ²	2,26 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(10,57*3,35)*(2,26)	=	80,03 m ³
střecha:	35,41*1,50/2	=	26,56 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	106,59 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací	S	100,00
2. Obvodové stěny	zdivo tl. 30 cm převažuje	S	100,00
3. Stropy	dřevěné	S	100,00
4. Krov	pultový	S	100,00
5. Krytina	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	jen částečný vápenný nástrík	P	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna		C	100,00
11. Podlahy	betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace		C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					89,81
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,8981

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,8981
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8880
Základní cena upravená	=	1 781,99 Kč/m ³
Plná cena:	106,59 m ³ * 1 781,99 Kč/m ³	= 189 942,31 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Stáří objektu: 70 roků

Opotřebení: 85,000 %

Dřevník - zjištěná cena

- 161 450,96 Kč

= **28 491,35 Kč**

b₂) Sklad - § 7

Sklad se nachází v koncové části dvora domu, slouží pro uložení paliva, je přízemní, zděný, má nízký pultový krov s pálenou taškovou krytinou. Sklad tvoří jedna skladová místnost do které je přístup dveřním otvorem bez dveří, v objektu nejsou žádné instalace, nejsou okna, nejsou klempířské konstrukce a žádné rozvody.

Objekt je ve velmi zanedbaném stavu, má narušenou krytinu, která vyžaduje opravu, omítky opadávající, je nutná celková obnova.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

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: 4,40*5,05 = 22,22 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	22,22 m ²	2,00 m

Obestavěný prostor:

1.NP: (4,40*5,05)*(2,00) = 44,44 m³

střecha: 22,22*1,50/2 = 16,67 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 61,11 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	kamenné bez izolací	S	100,00
2. Obvodové stěny	zdivo tl. 30 cm převažuje	S	100,00
3. Stropy	dřevěný záklop	S	100,00
4. Krov	pultový	S	100,00
5. Krytina	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce		C	100,00
7. Úprava povrchů	hrubá omítka	P	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře		C	100,00

10. Okna		C	100,00
11. Podlahy	jen dusaná hlína	C	100,00
12. Elektroinstalace		C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	C	1,70	100,00	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	P	6,10	100,00	0,46	2,81
9. Dveře	C	3,00	100,00	0,00	0,00
10. Okna	C	1,10	100,00	0,00	0,00
11. Podlahy	C	8,20	100,00	0,00	0,00
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					76,91
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,7691

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,7691
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1030
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8880
Základní cena upravená	=	1 526,03 Kč/m ³
Plná cena:	61,11 m ³ * 1 526,03 Kč/m ³	= 93 255,69 Kč
Určení opotřebení odborným odhadem		
Stáří objektu: 47 roků		
Opotřebení: 85,000 %	-	79 267,34 Kč
Sklad - zjištěná cena	=	<u>13 988,35 Kč</u>

c) Pozemky

c₁) Parcela st.211, 505/11 a 506/5 - § 27 - § 32

Tyto pozemky tvoří jeden souvislý celek na kterém se nacházejí oceňované stavby, znázorněno v příloženém snímku katastrální mapy. Jsou v zastavěném území obce Bohutice, přístup k nim je po zpevněné komunikaci, je možnost připojení na veřejný vodovod, elektřinu a plynofikaci. Splašková kanalizace v obci není.

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

Název	Parcelní číslo	Výměra	Jedn. cena	Cena
-------	----------------	--------	------------	------

		[m ²]	[Kč/m ²]	[Kč]
zastavěná plocha	st.211	284,00	35,00	9 940,-
Součet				9 940,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem		3 %	+	298,20
Mezisoučet				10 238,20
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8880
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				19 592,23

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

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	505/11	340,00	35,00	11 900,-
ostatní plocha	506/5	147,00	35,00	5 145,-
Součet				17 045,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem		3 %	+	511,35
Mezisoučet				17 556,35
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8880
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1550
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				13 438,61

Parcela st.211, 505/11 a 506/5 - zjištěná cena = **33 030,84 Kč**

c₂) Parcela 491, 506/4 a GP 491 - § 27 - § 32

Uvedené pozemky se nacházejí v zastavěném území obce Bohutice a jsou územním plánem určeny k zastavění. Podle této zjištěné skutečnosti mají stanovenou cenu.

Kvalitativní podmínky pro zjištění ceny jsou stejné jako u pozemků souvisejících se stavbami.

Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu obce oceněné dle § 32 odst. 1.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
dle ÚP	491	693,00	35,00	24 255,-
dle ÚP	506/4	173,00	35,00	6 055,-
dle ÚP	GP 491	28,00	35,00	980,-
Součet				31 290,-

Úprava ceny – příloha č. 21:			
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %		
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	10 %		
Úprava ceny celkem	3 %	+	938,70
Mezisoučet			32 228,70
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:			* 0,3000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			* 0,8880
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			* 2,1550
Pozemky oceněné dle § 32 odst. 1 - celkem			18 502,24

Parcela 491, 506/4 a GP 491 - zjištěná cena **= 18 502,24 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny: podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

a) Rodinný dům č.p.176	=	308 005,22 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Dřevník	=	28 491,35 Kč
b ₂) Sklad	=	13 988,35 Kč
c) Pozemky		
c ₁) Parcela st.211, 505/11 a 506/5	=	33 030,84 Kč
c ₂) Parcela 491, 506/4 a GP 491	=	18 502,24 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem	402 018,- Kč
--	---------------------

<u>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí</u>	<u>402 020,- Kč</u>
---	----------------------------

slovy: Čtyřistadvatisícdvacet Kč

Skutečnosti snižující zjištěnou cenu nemovitosti:

Předmětné nemovitosti jsou zatíženy zástavním právem a nařízením exekuce pro všechny spoluvlastníky nemovitosti. Tyto skutečnosti nemají ve znaleckém posudku zjištěnou cenu, objednatel požadoval zařazení ceny omezení práv jen pro případ věcných břemen a nájemních práv.

D. Stanovení ceny obvyklé:

1) Rodinný dům č.p. 176, k.ú. Bohutice:

Obvyklou (obecnou) cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji majetku. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv avšak bez mimořádných vlivů, kterými mohou být osobní poměry prodávajícího nebo mimořádná obliba

Pro stanovení obvyklé ceny je výhodné užít porovnávací metodu podle již uskutečněných prodejů v daném místě a čase.

V obci Bohutice dochází k prodejům srovnatelných obytných objektů a to především pro účel jejich přestavby pro standardní trvalé bydlení nebo rekreace. Podle mé osobní zkušenosti, kterou však nemohu doložit kopiemi odpovídajících smluv, tedy pouze na základě sdělení prodávajících, kterým jsem vyhotovoval znalecké posudky mohu konstatovat, že cena obvyklá (prodejní) objektů srovnatelných s domem č.p. 176 neodpovídá k datu zjištění ceny ceně zjištěné podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. .

Ve většině případů se kterými jsem se k datu zjištění ceny setkal docházelo k úpravě ceny, a to především o vyloučení vedlejších staveb ve velmi zanedbaném stavu, jako je tomu u dřevníku a skladu u domu č.p.176. Skutečnosti popsané pro zjištění ceny podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. , především tedy minimální poptávka na trhu s nemovitostmi, vyjadřují srovnatelným způsobem i obvyklou cenu nemovitosti

Cena zjištěná u rodinného domu, staveb, venkovních úprav a pozemků zapsaných na LV č.58 v k.ú. Bohutice je **402 020,- Kč** .

Cena vedlejších staveb ve špatném technickém stavu, které jsou při prodeji se sjednávání ceny na trhu vyloučeny je **42 480 Kč** .

Obvyklá cena domu č.p. 176 s jeho příslušenstvím, venkovními úpravami a pozemky zapsanými na LV č.58 v k.ú. Bohutice činí 360 000 Kč.

REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

<u>Obecná cena domu č.p.176 celkem:</u>	360 000,- Kč
--	---------------------

slovy: třistašedesáttisíc Kč

V Moravském Krumlově, 8.3.2012

Ing. Milan Jelínek
Rakšická 645
672 01 Moravský Krumlov

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 28.2.1990 č.j.Spr 726/90 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2079 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2079.

otisk kulaté pečeti

podpis znalce