



ZNALECKÝ POSUDEK

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo: 38/07/2018

**o ceně nemovitostí – parc.č. 23/2 s domem č.p. 102 se všemi součástmi a přísluř.
v kat.území Široký Brod, obci Mikulovice, okres Jeseník**

Objednavatel posudku: Okresní soud v Jeseníku, Jeseník

Vlastník Nemovitosti : Anna Poláková, Široký Brod 102, Mikulovice

Účel posudku: Pozůstalostní řízení po *Anně Polákové*
k č.j. 13D 352/2017 -53

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb. a č.443/2016 Sb. s účinností od 1.1.2017.

Oceňeno ke dni: **20.8.2017**

Posudek vypracoval: Ivan Irovský
Josefa Hory 1293
790 01 Jeseník
584 412 013 603 258820 E-mail ivanirovsky.ire@tiscali.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 3 strany textu a přílohy.

V Jeseníku, dne 18. července 2018

1. NÁLEZ

1. Blížeší údaje o nemovitostech –

jsou to nemovitosti situované v zastavěné části obce, těsně u státní silnice a řeky, v místě nejsou inženýrské sítě, pouze elektřina, pozemky nejsou oploceny, stavba je v užívání cca 80 let, je absolutně bez údržby, ve stavu odpovídajícímu stáří a užitým prvkům dlouhodobé životnosti a způsobu užívání. Dům není schopen užívání, je neprodejný, je předpoklad nařízení odstranění stavby.



Rodinný dům č.p.102 - se součástmi a přísl. - je situován v okrajové části obce, Široký Brod, u zpevněné krajské silnice, Jeseník- Mikulovice. V místě nejsou všechny inž.sítě. Pozemky nejsou oploceny, nejsou zde ovocné ani okrasné trvalé porosty. Dům je v dezolátním stavebním stavu, v užívání cca 83 roků.

Je to nepodsklepená stavba, přízemní s možným podkrovím, střecha sedlová, s krytinou z eternit.šablon, částečně klempíř.prvky z FeZn, částečně fasáda, okna dřevěná zdvojená – část chybí, podezdívka z kamene, stropy rovné spaliné, klenba, dvouvrstvé omítky, vnitřní obklady chybí, schodiště dřevěné, podlahy betony, prkna, keram.dlažby, vytápění lokální na pevná paliva, bez ohřevu TUV, elektroinstalace není. Bleskosvod není. Plynovod v domě není. V kuchyni je sporák na uhlí. Koupelna je podstandardně vybavena. Záchod suchý. Je volně přístupný, nejsou dveře.

2. Podklady pro vypracování posudku

- snímek katastrální mapy,
- výpisy z katastru nemovitostí LV č.82
- prohlídka nemovitostí se zaměřením dne 18.7.2018
- konzultace s Rel.kanceláři v regionech Jeseník, zjištění obvyklé ceny
- konzultace se společenstvím znalců Jesenicka – obvyklá cena
- literatúra:
 - o Zákon č.151/1997 Sb. V platném znění a provádějící vyhlášky
 - o Doc.Ing.Albert Bradáč,DrSc.- Teorie oceňování nemovitostí I, II

STANOVENÍ POSTUPU URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Formulace obvyklé ceny

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je využita citace zákona č.151/1997 Sb. "O oceňování majetku". Dle §2, je cena nemovitosti určena cenou obvyklou, t.j. cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Předpoklady stanovení obvyklé ceny

- Předmětem ocenění jsou pouze výše uvedené nemovitosti bez dalších vazeb
- Předpokládá se bezzávadové vlastnické právo k oceňované nemovitosti tj. totožný vlastnický vztah k nemovitosti, prosté všech zadržovacích a omezovacích práv, služebností, břemen či zadlužení.
- Vychází se z toho, že všechny informace a podklady, které byly znalci předloženy a poskytnuty objednatelům, jsou pravdivé.
- Výsledkem je tržní cena, která by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná a lze ji definovat jako "finanční částku, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícími potencionálním kupujícími a prodávajícími".
- Pro zjištění ceny jsou dále užity standardní, obecně užívané a mezinárodně uznávané metody, ale se zohledněním specifického prostředí České republiky a zejména Jesenicka. Vychází se z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi

31-

a) srovnávací hodnoty b) věcné hodnoty c) výnosové metody

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních podmínek trhu nemovitostí na Jesenicku a v regionech podobných.

Hodnota výnosová - je založena na kapitalizaci přepokládaného stabilizovaného čistého ročního zisku z nájemného, t.j. hrubý výnos minus správní, provozní a další náklady mimo těch, které nejsou součástí předpokládaného nájmu. Čistý výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry na principu věcné renty. Stále víceméně regulované nájemné, téměř žádný výnos, rod.domy se nepronajímají. *Vzhledem ke stavu – dezolátní, neobyvatelné.*

Obecně a i v tomto případě se pokládá za nejpřesnější hodnota stanovená **srovnáním**, která je dále při stanovení **obvyklé ceny** použita.

Ocenění -

Zpracovatel ocenění použil při tomto způsobu ocenění databanku realizovaných prodejů nemovitostí v regionu různých realitních kanceláří, se zvláštním zaměřením na předmětný segment trhu. Je možno konstatovat, že na trhu poptávka po obdobných nemovitostech – rodinných domech v lokalitě vzrůstá.

Po zvážení všech faktorů se jeví jako reálné, že optimální tržní hodnota bude vyšší než event.hodnota výnosová a vzhledem ke stavu a výše uvedenému, k věcné hodnotě značně nižší.

Vzhledem ke svému stavu, umístění na malém pozemku mezi řekou a st.silnicí, není předpoklad ev.převodu na jiného vlastníka.

Stanovení obvyklé ceny ke dni úmrtí -

1.parc.č. 23/2 s domem č.p. 102 - (se souč. a příslušenstvím LV č.82) 50.000,- Kč

Slovy : padesáttisíc Kč

2) Práva a závady na nemovitosti -

IVAN IROVSKÝ - IRE
ODHADY NEMOVITOSTÍ
TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU
Horeva 1293, 790 01 JESENÍK

Ivan Irovský
Horeva 1293
790 01 Jeseník

V Jeseníku, dne 18.7.2018

