

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2517-60/2017

spoluvlastnického podílu 1/3 na pozemcích st.p.č.112, p.č.345/4 s rodinným domem čp.68 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Příčina, okres: Rakovník.

Objednavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Kladno - **č.j.088EX 5294/14**
Petra Bezruč 1416
27201 Kladno

Účel znaleckého posudku: nařízení exekuce

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6.9.2017 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

Ve Velké Dobré 20.9.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 1/3 na pozemcích st.p.č.112, p.č.345/4 s rodinným domem čp.68 a příslušenstvím v k.ú. a obci: Příčina, okres: Rakovník ; dále ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům - spol.podíl:1/3
Adresa předmětu ocenění: Příčina 68
270 35 Příčina
LV: 88
Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Příčina
Katastrální území: Příčina
Počet obyvatel: 194
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 428,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{230,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6.9.2017 za přítomnosti sestřenice spoluvlastnice p.Farkašové Michaely (jméno nebylo sděleno...).

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- prohlídka a zaměření nemovitých věcí dne 6.9.2017
- fotodokumentace nemovitých věcí ze dne 6.9.2017 při prohlídce
- výpis z KN ze dne 23.5.2017
- snímek katastrální mapy ze dne 5.9.2017
- usnesení Ex.úřadu Kladno o ustanovení znalce ze dne 9.1.2017 (č.j.088EX 5294/14)
- exekuční příkaz ze dne 23.4.2015
- žádost vypracování posudku ze dne 23.5.2017

- údaje zjištěné na OÚ Příčina dne 6.9.2017:

na OÚ Příčina se žádné doklady nedochovaly...!
- znalecký posudek č.1164/48/96 vypracovaný p.Jiřím Šterclem
(údaje o stáří domu: z r.1926, obest.prostor...456,8m³) - předloženo uživatelkou domu

5. Vlastnické a evidenční údaje

- viz Příloha č.4 znaleckého posudku.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl:1/3 na pozemcích st.p.č.112, p.č.345/4 s rodinným domem čp.68 a příslušenstvím v severní části obce Příčina. Příslušenství tvoří 3 vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky st.p.č.112, p.č.345/4
 - 1.1. Oceňované pozemky
 - 1.2. Rodinný dům čp.68
 - 1.3. Vedlejší stavba(prádelna)
 - 1.4. Vedlejší stavba(chlívky)
 - 1.5. Vedlejší stavba (hosp.kolna) - demolice
 - 1.6. Trvalé porosty na p.č.345/4

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Spoluvlastnický podíl 1/3 je vždy obtížně prodejný, a proto bylo použito srážky...!	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Jedná se o průměrnou polohu, a proto nebylo použito přírážky ani srážky...!	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,989$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,989$

1. Pozemky st.p.č.112, p.č.345/4

1.1. pozemky

Jedná se o pozemky rovinaté, přístupné ze zpevněné komunikace; s možností napojení na vodovod, elektroinstalaci, bez možnosti napojení na kanalizaci a plynovod; nachází se v severní části obce Příčina.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,960$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů
$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 1,030 = 0,989$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 83,50 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: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
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: 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 91 let:

$$s = 1 - 0,005 * 91 = \mathbf{0,545}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,289}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,030}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,299,- \text{ Kč/m}^3 * 0,289 = 664,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 456,70 \text{ m}^3 * 664,41 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 1,030 = 300\,038,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 300 038,- Kč

1.3. Vedlejší stavba(prádelna)

Jedná se o vedlejší objekt s pultovou střechou a taškovou krytinou, navazující na rodinný dům, vnitřní prostor nebyl přístupný.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	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 klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.nadz.podl.	3,85*2,20	=	8,47

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadz.podl.	8,47 m ²	2,60 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.nadz.podl.	3,85*2,20*2,60	=	22,02 m ³
zastřešení	3,85*2,20*(1,60+2,30)/2	=	16,52 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	22,02 m ³
zastřešení	Z	16,52 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		38,54 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70

7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					96,87
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9687

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9687
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1130

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 047,-
Plná cena: 38,54 m ³ * 2 047,- Kč/m ³	=	78 891,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
---------------------------------------	---	-------

Nákladová cena stavby CS_N	=	11 834,- Kč
---	---	--------------------

Koeficient pp	*	0,989
---------------	---	-------

Cena stavby CS	=	11 703,83 Kč
-----------------------	---	---------------------

Vedlejší stavba(prádelna) - zjištěná cena	=	11 703,83 Kč
--	---	---------------------

1.4. Vedlejší stavba(chlívky)

Jedná se o zděný objekt s pultovou střechou, obvodové zdivo je smíšené; stáří je stanoveno odhadem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	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 klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha	[m ²]
-------	--------	-------------------

$$1.\text{nadz.podl.} \quad 3,0*5,50+4,50*3,40 \quad = \quad 31,80$$

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.nadz.podl.	31,80 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.nadz.podl.	$(3,0*5,50+4,50*3,40)*(2,30)$	= 73,14 m ³
zastřešení	$3,0*5,50*(2,50+0,6/2)+4,50*3,40*(0,50+2,0/2)$	= 69,15 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.nadz.podl.	NP	73,14 m ³
zastřešení	Z	69,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		142,29 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					91,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9140

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9140

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_1 (příl. č. 41 - dle SKP):	*	<u>2,1130</u>

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 931,-
Plná cena: 142,29 m ³ * 1 931,- Kč/m ³	=	274 762,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 70 / 80 = 87,5 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: (1- 85 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	<u>0,150</u>
=	41 214,- Kč
*	<u>0,989</u>
=	40 760,65 Kč

Vedlejší stavba(chlívky) - zjištěná cena

=	<u>40 760,65 Kč</u>
---	----------------------------

1.5. Vedlejší stavba (hosp.kolna) - demolice

Stavební stav tohoto vedlejšího objektu je havarijní...! Oceňuji jako demolici; náklady na demolici převyšují hodnotu získaného materiálu, stavba má nulovou hodnotu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění § 26

Cena materiálu: 0,- Kč

Náklady na demolici: 0,- Kč

Ocenění

0,- Kč - 0,- Kč = 0,- Kč

Cena zjištěná podle § 26 = **0,- Kč**

Vedlejší stavba (hosp.kolna) - demolice - zjištěná cena = **0,- Kč**

1.6. Trvalé porosty na p.č.345/4

Jedná se o smíšené trvalé porosty (list.keře, třešeň,jabloň); oceněno zjednodušeným způsobem.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	124 266,00
Celková výměra pozemku	m ²	536,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	200,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	46 367,91
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	<u>0,065</u>
Cena smíšeného porostu:	=	3 014,00

Trvalé porosty na p.č.345/4 - zjištěná cena	=	3 014,- Kč
1.1. Pozemky:		215 641,56 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům čp.68		300 038,- Kč
1.3. Vedlejší stavba(prádelna)		11 703,83 Kč
1.4. Vedlejší stavba(chlívky)		40 760,65 Kč
1.5. Vedlejší stavba (hosp.kolna) - demolice		0,- Kč
1.6. Trvalé porosty na p.č.345/4		3 014,- Kč
Stavby a porosty na pozemku - celkem	+	355 516,48 Kč
Pozemky st.p.č.112, p.č.345/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	571 158,04 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Pozemky st.p.č.112, p.č.345/4 - zjištěná cena	=	190 386,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky st.p.č.112, p.č.345/4	190 386,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	71 880,52 Kč
1.2. Rodinný dům čp.68	100 012,67 Kč
1.3. Vedlejší stavba(prádelna)	3 901,33 Kč
1.4. Vedlejší stavba(chlívky)	13 587,- Kč
1.5. Vedlejší stavba (hosp.kolna) - demolice	0,- Kč
1.6. Trvalé porosty na p.č.345/4	1 004,67 Kč
	<hr/>
	= 190 386,- Kč

Výsledná cena - celkem: **190 386,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **190 390,- Kč**

Závěr - stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitosti:

Vzhledem ke skutečnosti, že nemám k dispozici uskutečněné prodeje spoluvlastnických podílů na rodinných domech v této lokalitě, nemohu stanovit cenu obvyklou, pouze odhaduji tržní hodnotu spoluvlastnického podílu:1/3 na rodinném domě.

Na základě všech výše uvedených údajů a skutečností, po vyhodnocení porovnatelných současných nabízených prodejů v této lokalitě (viz Příloha č.5 znaleckého posudku), konstatuji :

Výslednou cenu zjištěnou ponižuji na cca 80 % vzhledem k velmi obtížné prodejnosti spoluvlastnického podílu: 1/3 a stanovuji:

Tržní hodnota spol.podílu:1/3.....150 000,-Kč

(slovy:jednostospadesáttisícKč)

Věcné břemeno bytu doživotního bezplatného bydlení pro p.Tenglerovou Marii je již dle vyjádření užívatelky domu bezpředmětné, protože p.Tenglerová Marie (babička užívatelky) již zemřela, z těchto důvodů neoceňuji...!

Jiná jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené (věcná břemena, nájemní smlouvy) nebyla zjištěna...!

Ve Velké Dobré 20.9.2017

Ing. Josef Kalous
Alžběty Noskové 336
273 61 Velká Dobrá
telefon: 603146448
e-mail: Kalous.Josef@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 6. 1991 č.j. Spr. 310/91 pro obor stavebnictví, odvětví - stavby obytné, průmyslové a zemědělské. Dne 7. 7. 1992 rozšířeno o obor ekonomika - ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2517-60/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2517-60/2017.