

**Znalecký posudek č. 165 - 1747 / 06**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitosti**  
**(obvyklé ceny)**

**pro účel exekučního řízení**

**pro exekutorku Mgr. Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 16 na pozemku parc.č. 1080/2 a pozemky parc.č. 1078/1, 1079/1, 1079/2, 1080/2, 1080/4, 1080/6, 1081/2, 1081/3, 1081/4, 1082/2 a 1080/5.**

Ulice: Požárnická

č.p. 16

Město : Třinec

PSČ 739 61

Okres: Frýdek-Místek

Katastrální území: Lyžbice

Identifikační kód: 771104

Sídlo katastr. úřadu v: Frýdek-Místek



Vlastník stavby: SJM Jan Sikora a Irena Sikorová

Vlastník pozemku: SJM Jan Sikora a Irena Sikorová

**Objednavatel:**

Exekutorský úřad Ostrava

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor

Poděbradova 41, 702 00 Ostrava

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 1.8.2006**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.12**, platná od 1.6.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 20 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 5 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 1.8.2006

**Obsah**

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	4
Nález a posudek.....	5
Úvod.....	5
A. Místopis, vstupní údaje:.....	6
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Pozemky.....	11
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	14
E. Právní stav.....	15
F. Omezení vlastnických práv.....	15
F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	16
Rekapitulace.....	18

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 1792/04-30 ze dne 10.5.2006  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Snímek z katastrální mapy  
 Situační plánec  
 Fotodokumentace

**OSOBNĚ**

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD  
 V OSTRAVĚ

09-08-2006

Došlo  
 Mgr. Pavla Fučíková

## Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1792/04-30 ze dne 10.5.2006 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 3959 a č. 804 pro k.ú. Lyžbice, obec Třinec.

**Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:**

1. Ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 3959 u Katastrálního úřadu Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice, obec Třinec, a to:

- budovy Lužnice č.p. 16 – rod.dům. na parcele č. 1080/2,
- budovy bez čp/če – garáž na parcele č. 1080/4,
- budovy bez čp/če – zem.stav. na parcele č. 1080/6,
- pozemek parc.č. 1078/1, o výměře 1446 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1079/1, o výměře 1552 m<sup>2</sup> – orná půda,
- pozemek parc.č. 1079/2, o výměře 1054 m<sup>2</sup> – orná půda,
- pozemek parc.č. 1080/2, o výměře 85 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1080/4, o výměře 28 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1080/6, o výměře 25 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1081/2, o výměře 347 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 1081/3, o výměře 69 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 1081/4, o výměře 932 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1082/2, o výměře 124 m<sup>2</sup> – vodní plocha.

A dále ocenit spoluvlastnický podíl ve výši ½ celku na nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 804 u Katastrálního úřadu Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice, obec Třinec, a to:

- pozemek parc.č. 1080/5, o výměře 365 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha.

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 28.6.2006 od 10:00 hod.

Přítomni: soudní znalec, Ing. František Vlček, a povinná, paní Irena Sikorová a pan Jan Sikora.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Lyžbice, město Třinec, list vlastnictví č. 3959, vyhotovený Katastrálním úřadem v Karviné dne 12.1.2005

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Lyžbice, mapový list č. 7-1/34, vyhotovený Katastrálním úřadem v Karviné dne 12.1.2005 v měřítku 1:1000

### **3. Projektové podklady**

projekty z projektové dokumentace "Přístavba rod.domku"

### **4. Ostatní podklady**

fotodokumentace pořízená znalcem dne 28.6.2006

údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou 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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

Oceňovaný rodinný dům se nachází ve městě Třinec (38 218 obyvatel), v katastrálním území Lyžbice, ve správním území okresu Frýdek-Místek. Oceňovaná nemovitost je umístěna v jižní okrajové části města, v původní rozptýlené zástavbě rodinných domů, ve vzdálenosti cca 400 m od hlavní komunikace č.11 (E75) spojující města Třinec a Český Těšín s městem Jablunkov. Město Třinec je průmyslovým městem Moravskoslezského kraje, centrum města je ve vzdálenosti cca 3 km a zde se nachází městský úřad a kompletní síť služeb, pošta je ve vzdálenosti 700 m. Ve vzdálenosti 10 km se nachází město Český Těšín, správní centrum Frýdek-Místek je ve vzdálenosti cca 22 km. Nejbližší stanice třinecké MHD je ve vzdálenosti do 500 m, nejbližší železniční stanice je v obci Vendryně ve vzdálenosti cca 2 km. Nejbližší hraniční přechod do Polska (Horní Líštná) je ve vzdálenosti cca 7 km.

### **Souhrnné informace o nemovitosti:**

Souhrnná velikost pozemků ve vlastnictví povinné je **5662 m<sup>2</sup>**, z toho plocha zastavěná rodinným domem činí cca 80 m<sup>2</sup>.

V domě se nachází jedna bytová jednotka o celkové velikosti 5+1 a **obytné ploše 117 m<sup>2</sup>**, celková podlahová plocha rodinného domu je 183 m<sup>2</sup> (vč. sklepních místností v 1.PP a garáže v 1.NP).

Součástí ocenění je rovněž spoluvlastnický podíl o velikosti ½ celku na pozemku parc.č. 1080/5 o výměře 365 m<sup>2</sup>, který tvoří společný dvůr při severní straně rodinného domu. Užívání pozemku je zajištěno věcným břemenem.

### **Údaje o oceňované budově**

Rodinný dům je ke dni ocenění užíván rodinou Sikorových. Stavba na pozemku je napojena na inženýrské sítě: vodovod a elektro z řádu, kanalizace je svedena do septiku. Přístupová komunikace je částečně zpevněná a je ve vlastnictví cizího vlastníka. Přístup k oceňovaným nemovitostem není po právní stránce zajištěn, přístup je po cizím pozemku parc.č. 1071. Tvar pozemků je nepravidelný. Budova je postavena na vlastním pozemku.

## B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav

V tomto případě je výchozí cena stanovena na základě zjištěné zastavěné plochy jednotlivých podlaží, která je násobena agregovanými cenami jednotlivých vybraných položek (obvodové stěny, fasáda, vnitřní nosné zdivo, resp. nosná konstrukce, stopy, podlahy a vybavení a dále krov a střešní krytina).

K výchozí ceně je možno připočítat konkrétní vybavení, pokud se v oceňované budově nebo hale vyskytuje, např. výtah, kotelna, venkovní schodiště, rampa, balkony, světlíky a další, pokud nejsou započtena ve výchozí ceně).

Výchozí cena je stanovena ke konkrétnímu datu a index, vyjadřující tuto skutečnost je pravidelně upravován na základě údajů Českého statistického úřadu.

Od této výchozí ceny bylo odečteno přiměřené opotřebení.

Pro tento odpočet se používá nejčastěji buď lineární metoda, nebo pro stavby, které jsou starší než jedna polovina plánované životnosti bodová metoda. Její podstata spočívá v tom, že jsou

odborně posuzovány vybrané konstrukce a údržba a bodový součet vyjadřuje procento opotřebení.

### **1. Budovy:**

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 16 (vlastní parcela č. 1080/2)

1.2. Hospodářská budova (vlastní parcela č. 1080/4)

### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 16**

Budova je postavena na vlastní parcele č. 1080/2.

Jedná se o budovu řadovou, část prostor v podkroví a část fasády domu nejsou dokončeny.

#### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o jednopodlažní dům s obytným podkrovím, podsklepený v celém půdorysu, který je situován jako východní v dvojdomku, nacházející se v původní rozptýlené zástavbě rodinných domů. V 1.PP domu se nachází skladové a technické zázemí. V nadzemních podlažích se nachází bytová jednotka o velikosti 5+1 s příslušenstvím a garáží, 1 pokoj a pracovna v podkroví nejsou dokončeny. Rodinný dům má betonové základy s izolací vodorovnou i svislou, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou betonové do I profilů, zastřešení je provedeno dřevěným sedlovým krovem, střešní krytina je z části lepenková a z části je kryta krytinou Onduline, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasáda je vápenná hladká s novým nátěrem, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, vnitřní obklady jsou v kuchyni a soc. zařízeních. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s kobercí, v ostatních místnostech je umělý mramor a keramická dlažba. Schody jsou dřevěné, dveře jsou nové náplňové, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová. Dům je vytápěn elektrickými přímotopy, voda je ohřívána el. bojlerem. Dům je napojen na inženýrské sítě – elektro a vodu, kanalizace je svedena do septiku. Stáří původní stavby rodinného domu je 106 let, v letech 1992 až 1996 byla provedena generální rekonstrukce domu, z původní stavby bylo ponecháno pouze obvodové zdivo. Dům je v průměrném technickém stavu a opotřebení odpovídá stáří domu.

Základy: z prostého betonu.

Izolace proti zemní vlhkosti: s izolací vodorovnou i svislou.

Krov: sedlový.

Střešní krytina: lepenková a onduline.

Svislé nosné konstrukce: zděné.

Obvodové stěny: cihelného zdiva v tl. do 45 cm.

Vnější úprava povrchů: omítka vápenná hladká s nástřikem.

Stropy: nespalné do I profilů.

Schodiště: dřevěné.

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka.

Okna: dvojitá dřevěná špaletová.

Dveře: náplňové.

Podlahy obytných místností: betonové s kobercí.

Podlahy nebytových místností: keramická dlažba a umělý mramor.

Vytápění: el. přímotopy.

Elektro: světelný a motorový rozvod.

Rozvod vody: studené a teplé.

Rozvod kanalizace: je proveden (septik).

Zdroj teplé vody: el. bojler.

Vybavení kuchyně: elektrický sporák, kuchyňská linka.

Vybavení koupelny: vana, umyvadlo.

Vybavení WC: kombi WC.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (81 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	215.74
1.nadzemní podlaží (81 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	210.91
2.nadzemní podlaží (81 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	213.73
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b>640.38</b>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

### Bytové prostory

#### 1. NP

kuchyně	m <sup>2</sup>	10.64
chodba	m <sup>2</sup>	11.65
veranda	m <sup>2</sup>	2.07
ob. pokoj	m <sup>2</sup>	14.79
předsíň	m <sup>2</sup>	6.64
garáž	m <sup>2</sup>	18.72
koupelna s WC	m <sup>2</sup>	4.19
spíž	m <sup>2</sup>	2.18
<b>Výměra 1. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>70.88</b>

#### 2. NP

pokoj (podkrovní)	m <sup>2</sup>	11.43
pokoj (podkrovní)	m <sup>2</sup>	8.67
ložnice	m <sup>2</sup>	17.52
pracovna (nedokončená)	m <sup>2</sup>	7.00
místnost (nedokončená)	m <sup>2</sup>	19.83
<b>Výměra 2. NP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>64.45</b>

#### 1. PP

chodba	m <sup>2</sup>	1.60
kotelna	m <sup>2</sup>	8.13
sklad dřeva	m <sup>2</sup>	6.24
sklad uhlí	m <sup>2</sup>	6.27
půda	m <sup>2</sup>	25.70
<b>Výměra 1. PP</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>47.94</b>

### VÝMĚRA CELKEM

**m<sup>2</sup> 183.27**

### Dispoziční řešení:

1.PP: kotelna, sklad uhlí a dřeva

1.NP: pokoj, kuchyň, příslušenství s garáží

2.NP: 4 pokoje a pracovna



**Rekonstrukce, modernizace:**

Rekonstrukce v letech 1992 až 1996

**Stáří budovy:** 2006 - 1900 = 106 roků**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	99 659.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (81 m <sup>2</sup> )	Kč	723 695.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (81 m <sup>2</sup> )	Kč	643 195.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (81 m <sup>2</sup> )	Kč	643 195.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 109 744.00
Stavební index	%	122.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2006	Kč	2 573 887.68
Rok uvedení do provozu		1900
Opotřebení	%	45.00
Cena k roku 2006	Kč	1 415 638.22
Zaokrouhlení	Kč	-38.22
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b>1 415 600.00</b>

**1.2. Hospodářská budova**

Budova je postavena na vlastní parcele č. 1080/4.

Jedná se o budovu volně stojící, umístěnou naproti stavbě rodinného domu.

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o dvoupodlažní stavbu, nepodsklepenou. V 1.NP se nachází skladové a technické zázemí k rodinnému domu, 2.NP není dokončeno. Stavba má betonové základy, svislé konstrukce jsou zděné, stropy jsou dřevěné, střecha je plochá s živičnou svařovanou krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasáda je vápenná hladká s novým nátěrem, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou betonové. Schody nejsou provedeny, okna jsou dřevěná dvojitá špaletová. Stavba je napojena na inženýrské sítě – elektro a vodu.

**Počet nadzemních podlaží: 2 (2.NP není dokončeno)****Technický stav :**

Prohlídkou bylo konstatováno následující bodové hodnocení konstrukcí a vybavení:

obvodové stěny	tech. stav velmi dobrý	2 body
stropy	tech. stav velmi dobrý	2 body
krov	tech. stav velmi dobrý	2 body
krytina	tech. stav velmi dobrý	2 body
údržba	tech. stav velmi dobrý	2 body

-----  
celkem 10 bodů

Tomuto zjištěnému technickému stavu vzhledem ke stáří a plánované životnosti, odpovídá podle metodiky A-Consult plus spol.s r.o. stanovené procento opotřebení 60.0%

**Stáří budovy:** 2006 - 1965 = 41 roků

### Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 29 016.00

#### **Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (28 m<sup>2</sup>) Kč 187 767.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 216 783.00

Stavební index % 122.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2006 Kč 264 475.26

Rok uvedení do provozu 1965

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 60.00

Cena k roku 2006 Kč 105 790.10

Zaokrouhlení Kč 9.90

**Cena zaokrouhlená Kč 105 800.00**

### **Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 16 Kč 1 415 600.00

1.2. Hospodářská budova Kč 105 800.00

**1. Budovy Kč 1 521 400.00**

### **Rekapitulace nákladových cen**

#### **1. Budovy**

**1. Budovy Kč 1 521 400.00**

**Stavby celkem Kč 1 521 400.00**

## C. Pozemky

### **Použitá metodika**

Zjištění hodnoty pozemků v souladu s tržním stavem se provádí ve smyslu Metodického návodu zpracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o.

Tento metodický pokyn také obsahuje jednotný postup spolupracujících odhadců pro vypracování cenových map zastavěných pozemků.

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR se vychází z těchto cen, je-li jejich cena odlišná od Metodického návodu firmy stanovují se ceny variantně.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 3539**

Město: Třinec

Katastrální území: Lyžbice

Vlastník stavby: SJM Jan Sikora a Irena Sikorová

Vlastník pozemku: SJM Jan Sikora a Irena Sikorová

Pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 3959 spolu netvoří jeden funkční celek a jsou oceněny variantně.

### **Ocenění:**

1. Pozemky pod stavbami a pozemky, které jsou ve funkčním celku s oceňovaným rodinným domem a společným nádvořím před domem, byly oceněny dle návrhu směrných cen vypracovaných spolupracujícími odhadci v okrese. Jedná se o pozemky parc.č. 1080/2, 1080/4, 1080/6, 1081/2 a 1081/3. Pozemek pod stavbou rodinného domu parc.č. 1080/2 a pozemek zahrady parc.č. 1081/2 jsou mírně svažité s orientací k jihu. Tyto pozemky jsou zahrnuty do věcné hodnoty rodinného domu.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1080/2	85	zastavěná plocha a nádvoří	rod. dům č.p. 16
1080/4	28	zastavěná plocha a nádvoří	garáž
1080/6	25	zastavěná plocha a nádvoří	zem.stav.
1081/2	347	zahrada	
1081/3	69	zahrada	

### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	554.00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	150.00
<b>Výchozí cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>83 100.00</b>

Směrná cena pozemků byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Třinec, k.ú. Lyžbice, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

<b>Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>83 100.00</b>
--	-----------	------------------

2. Pozemky parc.č. 1078/1, 1079/1 a 1079/2 se nachází západním směrem od stavby rodinného domu a navazují na pozemek společného nádvoří parc.č. 1080/5. Tyto pozemky jsou ke dni ocenění zatravněny a dle platného územního plánu jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Pozemky jsou mírně svažité s orientací k jihu a ke ni ocenění není k pozemkům po právní stránce zajištěn přístup.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1078/1	1446	trvalý travní porost	
1079/1	1552	orná půda	
1079/2	1054	orná půda	

### Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	4 052.00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	100.00
<b>Výchozí cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>405 200.00</b>

Směrná cena pozemku byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Třinec, k.ú. Lyžbice, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

**Pozemky pro výstavbu rodinných domů celkem** **Kč** **405 200.00**

3. Pozemky parc.č. 1081/4 a 1082/2 jsou ke dni ocenění zatravněny, porostlé náletovým porostem, na části pozemku parc.č. 1082/2 se nachází vodní plocha. Pozemky jsou mírně svažité s orientací k jihu a jsou obtížně využitelné.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Využití
1081/4	932	trvalý travní porost	
1082/2	124	vodní plocha	umělá vodní nádrž

### Výpočet ceny

Výměra pozemků	m <sup>2</sup>	1 056.00
Směrná cena pozemků	Kč/m <sup>2</sup>	20.00
<b>Výchozí cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>21 120.00</b>

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem.

**Ostatní pozemky** **Kč** **21 120.00**

### Dle výpisu z katastru nemovitostí č. 804

Město: Třinec

Katastrální území: Lyžbice

Vlastník pozemku:

SJM Jan Sikora a Irena Sikorová

Roman Matloch

podíl:

1/2

1/2

Na listu vlastnictví č. 804 je mj. zapsán pozemek **parc.č. 1080/5**, který tvoří společné nádvoří oceňovaného rodinného domu č.p. 16 a rodinného domu č.p. 107, který je přistavěn k západní

stěně oceňovaného rodinného domu a tvoří s ním dvojdomek. Na základě požadavku objednatele je pozemek oceněn samostatně.

### Výpočet ceny

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	365.00
Směrná cena pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	150.00
<b>Výchozí cena pozemku</b>	<b>Kč</b>	<b>54 750.00</b>

Směrná cena pozemků byla stanovena podle návrhu směrných cen pro město Třinec, k.ú. Lyžbice, vypracované spolupracujícími odhadci v okrese.

<b>Pozemek parc.č. 1080/5</b>	<b>Kč</b>	<b>54 750.00</b>
-------------------------------	-----------	------------------

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

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 než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze ARK získané prostřednictvím Internetu, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, tyto nemovitosti :

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m <sup>2</sup> )	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům s garáží a hospodářskou budovou, Třinec-Nebory, okr. Frýdek-Místek	dobrý	2+1 a 3+1 (celkem 150 m <sup>2</sup> )	1 200 000	2006
			<b>8 571</b>	
Rodinný dům s garáží a hospodářskou budovou, Třinec-Konská, okr. Frýdek-Místek	dobrý	3+1 (150 m <sup>2</sup> )	1 350 000	2006
			<b>9 000</b>	
Rodinný dům s hospodářskou budovou + pozemek (21 000 m <sup>2</sup> ), Třinec-Nebory, okr. Frýdek-Místek	velmi dobrý	3+1 (220 m <sup>2</sup> )	1 100 000	2006
			<b>5 000</b>	
Rodinný dům s dvěma garážemi, Třinec-Konská, okr. Frýdek-Místek	dobrý	2x 2+1 (120 m <sup>2</sup> )	1 100 000	2006
			<b>7 500</b>	
Rodinný dům s garáží, Třinec-Konská, okr. Frýdek-Místek	dobrý	2+1 a 3+1 (157 m <sup>2</sup> )	1 100 000	2006
			<b>7 006</b>	
Rodinný dům s dvěma bytovými jednotkami, 2x garáž, Třinec-Konská, okr. Frýdek-Místek	průměrný	2 byty (130 m <sup>2</sup> )	900 000	2006
			<b>6 923</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je umístěna v málo atraktivní části městské části Třince - Lyžbice, v okrajové části města. Z hlediska dostupnosti se jedná o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, ve vzdálenosti cca 3 km od centra města, vybavením a stavem se oceňovaný objekt řadí do nižší cenové kategorie. Negativní vliv má zanedbaná údržba domu a skutečnost, že 2 místnosti v podkroví nejsou dokončeny.

**Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu ve výši :**

**7 750 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu (117 m<sup>2</sup>) 906 750 Kč**

### **E. Právní stav**

Za právní stav nemovitosti se považuje takový stav, kdy jednotlivé místnosti, nebo stavby jsou užívány v souladu se správním rozhodnutím příslušného úřadu.

Stavební dokumentace byla předložena částečná a neověřená.

Místním šetřením bylo zjištěno, že předložená dokumentace je v souladu se skutečným stavem užívání a nepředpokládá se, že je reálně možný jiný stav užívání. Proto je nemovitost oceňována podle stávajícího způsobu využití.

### **F. Omezení vlastnických práv**

Byla provedena kontrola všech pozemků podle zápisu v katastru nemovitostí a konstatuje se, že předmětem ocenění jsou výhradně stavby, které podle výpisu z katastru nemovitostí jsou v něm zapsány.

Všechny pozemky a stavby na nich umístěné, které jsou předmětem ocenění jsou doloženy v příloze tohoto ocenění a jsou barevně vyznačeny na snímku z katastru nemovitostí.

**Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:**

1. Věcné břemeno vedení vodovodního potrubí je zřízeno k pozemku 1081/4, ve vlastnictví manželů Sikorových a dále je zřízeno k pozemku parc.č. 1081/1 ve vlastnictví vlastníka sousedního rodinného domu č.p. 107, tj. Romana Matlocha. Toto věcné břemeno je zřízeno vzájemně ve prospěch vlastníků obou sousedících rodinných domů, a to oceňovaného rodinného domu č.p. 16 a sousedního rodinného domu č.p. 107.

**Toto právo z věcného břemene nemá výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem jej nezohlednil.**

2. Věcné břemeno chůze a jízdy je zřízeno k pozemkům 1079/1 a 1079/2 ve vlastnictví manželů Sikorových a dále je zřízeno k pozemku parc.č. 1079/3 ve vlastnictví vlastníka sousedního rodinného domu č.p. 107, tj. Romana Matlocha. Toto věcné břemeno je zřízeno vzájemně ve prospěch vlastníků obou sousedících rodinných domů, a to oceňovaného rodinného domu č.p. 16 a sousedního rodinného domu č.p. 107.

**Toto právo z věcného břemene nemá výrazný vliv na obvyklou cenu a v odhadu obvyklé ceny jsem jej nezohlednil.**

3. V oddíle C – LV č. 3959 je dále zapsáno zástavní právo ve prospěch GE Money Bank pro pohledávku ve výši 180 000 Kč.

Dále jsou zapsány exekuční příkazy, nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz příloha – výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.8.2006).

**Tato práva a skutečnosti jsem při odhadu obvyklé ceny nezohlednil.**

**Dle prohlášení vlastníka nemovitostí na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.**

## F. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb. Za závady se v tomto případě považuje skutečnost, že přístup k oceňovaným nemovitostem není po právní stránce zajištěn. Současně užívaná přístupová komunikace – pozemek parc.č. 1071 – je ve vlastnictví jiného vlastníka (Ing. Bohuslava Mrózka a SJM manželů Karla a Anny Mrózkových). Jedná se o část pozemku (označenou v příloze ocenění – kopii katastrální mapy) ve vzdálenosti 80 m od místní (obecní) komunikace.

Toto omezení v odhadu obvyklé ceny nemovitosti oceňuji hodnotou práva odpovídajícího zřízení věcného břemene chůze a jízdy pro zajištění přístupu k oceňovaným nemovitostem.

Dle sdělení Ministerstva financí ČR se doporučuje k oceňování práv odpovídajících **věcným břemenům** užívání pozemku, zjišťovat roční užitek pro účely ocenění ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č.01/2001 ze dne 5.12.2000, a to v případě, že není známo obvyklé nájemné z pozemku v místě. Roční nájemné je tímto výměrem stanoveno pro obec nad 25000 obyvatel, což odpovídá dané lokalitě, ve výši 9 Kč/m<sup>2</sup>/rok. Tento způsob stanovení hodnoty věcného břemene považuji v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitosti zatížené věcným břemenem.

Rozsah věcného břemene pro zajištění chůze a jízdy je uvažován v části pozemku o délce 90 m a šíři 5 m, a to pro zajištění průchodu a průjezdu motorového vozidla po části pozemku parc.č. 1071.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle § 18, zákona č. 151/1997 Sb.

### Ocenění práva zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Druh věcného břemene: Věcné břemeno počítané z nájmu.

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:



Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 450,00 m<sup>2</sup>

Jednotková cena: 9,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

Obvyklé nájemné: 450,00 m<sup>2</sup> \* 9,- Kč/m<sup>2</sup>/rok = 4 050,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 4 050,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

4 050,- Kč \* 5 let = 20 250,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 20 250,- Kč

**Zjištěná obvyklá cena práva zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem (po zaokrouhlení) 20 000 Kč.**

# Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti (pro účel exekučního řízení)

Typ č. 1.1.1. Rodinný dům bez nebytových (provozních) prostor dokončený

Město: Třinec

ulice : Požárnická

Okres: Frýdek-Místek

č.p. 16

Kat. území: Lyžbice

## Znalecký posudek měl posoudit a zodpovědět tyto otázky:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 3959 u Katastrálního úřadu Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice, obec Třinec, a to:

- budovy Lužnice č.p. 16 – rod.dům. na parcele č. 1080/2,
- budovy bez čp/če – garáž na parcele č. 1080/4,
- budovy bez čp/če – zem.stav. na parcele č. 1080/6,
- pozemek parc.č. 1078/1, o výměře 1446 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1079/1, o výměře 1552 m<sup>2</sup> – orná půda,
- pozemek parc.č. 1079/2, o výměře 1054 m<sup>2</sup> – orná půda,
- pozemek parc.č. 1080/2, o výměře 85 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1080/4, o výměře 28 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1080/6, o výměře 25 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1081/2, o výměře 347 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 1081/3, o výměře 69 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 1081/4, o výměře 932 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1082/2, o výměře 124 m<sup>2</sup> – vodní plocha.

A dále ocenit spoluvlastnický podíl ve výši ½ celku na nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 804 u Katastrálního úřadu Frýdek-Místek, katastrální území Lyžbice, obec Třinec, a to:

- pozemek parc.č. 1080/5, o výměře 365 m<sup>2</sup> – ostatní plocha, jiná plocha.

## Výchozí nákladová cena staveb bez opotřebení

### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 16	Kč	2 573 900.00
1.2. Hospodářská budova	Kč	264 500.00
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>2 838 400.00</b>

## Nákladová cena staveb po opotřebení

### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 16	Kč	1 415 600.00
1.2. Hospodářská budova	Kč	105 800.00
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b>1 521 400.00</b>
<b>Stavby po opotřebení celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>1 521 400.00</b>
<b>Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem</b>	<b>Kč</b>	<b>83 100.00</b>
<b>Celkem</b>	<b>Kč</b>	<b>1 604 500.00</b>

Srovnávací hodnota rodinného domu	Kč	906 750.00
Pozemky pro výstavbu rodinných domů celkem	Kč	405 200.00
Ostatní pozemky	Kč	21 120.00
Pozemek parc.č. 1080/5	Kč	54 750.00

**Rizika:** K oceňovaným nemovitostem není po právní stránce zajištěn přístup. Stavba rodinného domu není dokončena (nejsou dokončeny dvě místnosti v podkroví a cca 1/2 fasády domu).

**Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny :**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v málo frekventované, nepříliš atraktivní lokalitě, v okrajové části Třince, průměrný stavebně-technický stav a průměrnou dopravní dostupnost, odhaduji obvyklou cenu oceňovaného rodinného domu a pozemků, které jsou s ním ve funkčním celku, ve výši:

**950 000 Kč**

Dále odhaduji obvyklou cenu pozemků určených územním plánem pro výstavbu rodinných domů – pozemků parc.č. 1078/1, 1079/1 a 1079/2 ve výši:

**400 000 Kč**

Dále odhaduji obvyklou cenu ostatních pozemků parc.č. 1081/4 a 1082/2 ve výši:

**20 000 Kč**

Dále odhaduji obvyklou cenu pozemku parc.č. 1080/5 ve výši 50 000 Kč. Cena spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 1/2 činí:

**25 000 Kč**

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**Obvyklá cena práva zřízení věcného břemene průchodu a průjezdu přes část pozemku parc.č. 1071 v k.ú. Lyžbice, obec Třinec:**

**Obvyklá cena práva zřízení věcného břemene** Kč **20 000.00**



*František Vlček*

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 165-1747/06 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 1.8.2006

