

Znalecký posudek č. 306-2736/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na rodinném domě č.p. 428 na pozemku parc.č. 319 a na pozemcích parc.č. 319 a 320.

Obec: Brušperk

Okres: Frýdek-Místek

Katastrální území: Brušperk

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku

č.p. 428

PSČ 739 44

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 613380



Vlastník stavby a pozemků: Drnovská Šárka
Drnovský Vladimír

podíl: ½

podíl: ½

Objednavatel: Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 29.12.2009

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 29.12.2009

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	6
C. Pozemky.....	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	11
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	12
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	15

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 658/09-42 ze dne 20.10.2009
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 658/09-42 ze dne 20.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 292** pro k.ú. Brušperk, obec Brušperk, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 292**, a to:

- rodinný dům č.p. 428 na pozemku parc.č. 319,
- pozemek parc.č. 319 o výměře 366 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 320 o výměře 617 m² – zahrada

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 19.11.2009 od 14.00 hod za účasti majitelky nemovitostí pí. Šárky Drnovské a vykonavatele soudního exekutora p. Radima Lokši.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Brušperk, obec Brušperk, list vlastnictví č. 292, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek ze dne 16.9.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list 0-8/2 v měřítku 1:2000 ze dne 2.4.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 19.11.2009
Darovací smlouva ze dne 21.8.1995

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 majtkové, 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:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nacházejí při východním okraji města Brušperk (3 720 obyvatel), v zástavbě rodinných domů, při ulici Dráhy. Centrum města, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další) je vzdáleno cca 1 km. Správní centrum Frýdek-Místek, kde se nachází úplná občanská vybavenost, je vzdálen cca 13 km. Regionální metropole město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 18 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na rychlostní komunikaci R/56 spojující města Frýdek-Místek a Ostravu je možné ve vzdálenosti 8 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Frýdek-Místek se jedná o atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitostech:

Souhrnná velikost pozemků je **983 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **143 m²**. **Obytná plocha** je **198 m²**. **Zastavěná plocha** části hospodářské budovy je **21 m²** a **zastavěná plocha** garáže je **23 m²**. **Souhrn nebytových ploch** v 1.PP rodinného domu, v hospodářské budově a v garáži je **83 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Rodinný dům č.p. 428 je situovaný v zástavbě rodinných domů ve městě Brušperk. Dle zjištěných informací byl dům postaven na začátku 20. století, v roce 1980 byla provedena nástavba druhého nadzemního podlaží. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 319, který zároveň tvoří zahradu domu. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace ul. Dráhy. Rodinný dům je napojen na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny veřejné kanalizace. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT, který rovněž zajišťuje ohřev teplé vody.

Oceňované nemovitosti jsou v podílovém vlastnictví Drnovské Šárky a Drnovského Vladimíra. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníky domu k bydlení. Pozemky jsou v rovině. Tvar pozemků je obdélníkový. Na pozemku parc.č. 319 se nachází hospodářská budova a garáž. Tyto stavby nejsou zapsány v katastru nemovitostí, avšak svým stavebně-technickým stavem, velikostí a možnostmi využití mají vliv na cenu obvyklou, proto je při ocenění zohledňují.

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 průměrné 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. 428

1.2. Hospodářská budova

1.3. Garáž

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 428

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V domě se nacházejí dvě bytové jednotky, každá o dispoziční velikosti 4+1. V 1.PP se nachází skladovací prostory a technické zázemí domu.

Rodinný dům je založen na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Stropní konstrukci tvoří Hurdis desky uložené do I profilů. Střecha je plochá. Střešní krytina je z asfaltových pásů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří škrábaný břizolit, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. V koupelnách a na WC je proveden keramický obklad. V kuchyni ve 2.NP je dřevěný obklad. Schodiště do 2.NP je betonové, stupně jsou kryté PVC. Podlahy v obytných místnostech jsou kryty parketami a koberci, v kuchyních je PVC, v koupelnách a WC se nachází keramická dlažba. Okna v 1.NP jsou dřevěná špaletová, ve 2.NP jsou okna dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, částečně prosklené. Dle zjištěných informací byl dům postaven za začátku 20. století, v roce 1980 byla provedena nástavba druhého nadzemního podlaží. Rodinný dům je napojen na veřejnou vodovodní a elektrickou síť a plyn. Odpadní vody jsou svedeny veřejné kanalizace. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT, který rovněž zajišťuje ohřev teplé vody.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (50 m ²)	m ³	140.00
1.nadzemní podlaží (143 m ²)	m ³	414.70
2.nadzemní podlaží (143 m ²)	m ³	414.70
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>969.40</u>

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2009 - 1920 = 89 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	164 450.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (50 m ²)	Kč	521 000.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (143 m ²)	Kč	1 511 510.00
---	----	--------------

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (143 m ²)	Kč	1 511 510.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 708 470.00
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	5 748 128.50
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1980
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	40.00
------------	---	-------

Cena k roku 2009	Kč	3 448 877.10
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	22.90
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	3 448 900.00
--------------------------	-----------	---------------------

1.2. Hospodářská budova

Jedná se o budovu volně stojící, sloužící ke skladování. Budova je založena na betonových základech, střecha je plochá krytá pozinkovaným plechem. Svislé konstrukce jsou z cihel tl. 30 cm. Fasádu tvoří škrábaný břizolit, vnitřní omítka je vápenná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okno je dřevěné s jednoduchým zasklením. Dveře jsou dřevěné. Ke dni ocenění se budova nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (21 m ²)	m ³	52.50
---	----------------	-------

Celkový obestavěný prostor	m ³	52.50
----------------------------	----------------	--------------

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1980 = 29 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	21 840.00
----------------------------------	----	-----------

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (21 m ²)	Kč	134 190.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	156 030.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	241 846.50
Rok uvedení do provozu		1980
Plánovaná životnost roků		80
Opotřebení	%	50.00
Cena k roku 2009	Kč	120 923.25
Zaokrouhlení	Kč	-23.25
Cena zaokrouhlená	Kč	120 900.00

1.3. Garáž

Jedná se o jednopodlažní garáž, která ze západní strany přiléhá k rodinnému domu č.p. 428. Budova je založena na betonových základech, střecha je plochá krytá pozinkovaným plechem. Svislé konstrukce jsou z cihel tl. 30 cm. Fasádu tvoří škrábaný bříazolit, vnitřní omítka je vápenná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné náplňové prosklené, vrata jsou dřevěná. Garáž je napojena na elektrickou síť. Ke dni ocenění se garáž nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (23 m ²)	m ³	69.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	69.00

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1980 = 29 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	23 920.00
----------------------------------	----	-----------

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (23 m ²)	Kč	162 380.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	186 300.00
-------------------------	----	------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	288 765.00
-----------------------------	----	------------

Rok uvedení do provozu		1980
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		80
--------------------------	--	----

Opotřebení	%	45.00
------------	---	-------

Cena k roku 2009	Kč	158 820.75
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	-20.75
--------------	----	--------

Cena zaokrouhlená	Kč	158 800.00
--------------------------	-----------	-------------------

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 428	Kč	3 448 900.00
1.2. Hospodářská budova	Kč	120 900.00
1.3. Garáž	Kč	158 800.00
1. Budovy	Kč	<u>3 728 600.00</u>

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy	Kč	<u>3 728 600.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u>3 728 600.00</u>

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

Město: Brušperk

Katastrální území: Brušperk

Vlastník stavby:

Drnovská Šárka

Drnovský Vladimír

Vlastník pozemku:

Drnovská Šárka

Drnovský Vladimír

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
319	366	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
320	617	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **983.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	983.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	800.00
Výchozí cena pozemku	Kč	786 400.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **786 400.00**

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 správcem 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 **nabídka srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení, velikosti a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obchodovatelná**.

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

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

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, databáze 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	Užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Stará Ves nad Ondřejnicí, okr. Ostrava-město	Průměrný	200 m ²	2 295 000	2009
			11 475	
Rodinný dům, Brušperk, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	170 m ²	1 800 000	2009
			10 588	
Rodinný dům, Fryčovice, okr. Ostrava-město	Průměrný	225 m ²	2 601 000	2009
			11 560	
Rodinný dům, Fryčovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	153 m ²	2 339 100	2009
			15 288	
Rodinný dům, Petřvald, okr. Nový Jičín	Po částečné rekonstrukci	200 m ²	2 691 000	2009
			13 455	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí města Frýdek-Místek. Vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. V rámci okresu se z hlediska individuálního bydlení jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči městům Frýdek-Místek a Ostrava. Výhodou je dostatečná velikost přilehlého pozemku, což má kladný vliv na cenu obvyklou. Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy, obdobné velikosti v průměru od 2 000 000 až 2 500 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu ve výši:

10 000 Kč/m² za obytnou plochu v rodinném domě (198 m²) 1 980 000 Kč

**3 500 Kč/m² za užitnou plochu v 1.PP rodinného domu, v hospodářské budově
a v garáži (83 m²) 290 500 Kč**

tj. celkem 2 270 500 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Za omezení vyplývající z darovací smlouvy ze dne 21.8.1995 považuji právo doživotního, bezplatného bydlení v převáděné nemovitosti ve prospěch paní Věry Drnovské. Právo je v darovací smlouvě specifikováno takto:

- 1) Právo výhradního užívání bytu v přízemí rodinného domu č.p. 428, a to v rozsahu kuchyň, koupelna, záchod a tři místnosti se samostatným vchodem.
- 2) Právo společného užívání schodiště do sklepních prostor, sklepa, hospodářské budovy a zahrady.

Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání části rodinného domu, věcným břemenem užívání části pozemků, a dále hospodářských budov s právem chovu drůbeže a drobného zvířectva, resp. ovocného stromů, s právem braní si úrody pro svou potřebu.

a) Věcné břemeno užívání (části rodinného domu, garáže a hospodářské budovy)

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání části rodinného domu ve prospěch Věry Drnovské (maminky povinného), pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány pouze vymezené prostory v 1.PP a v 1.NP rodinného domu a prostory garáže a hospodářské budovy.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

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

Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor** v tomto případě vycházím z §18 zákona č. 151/1997 Sb. o ocenění majetku z ročního užitku z pronájmu obdobných bytových prostor. Šetřením bylo zjištěno, že ke dni ocenění se byty a rodinné domy v místě běžně nepronajímají, informace o výši nájemného bytových prostor byly zjištěny na městském úřadě v Brušperku s tím, že dle zjištěných informací se ke dni ocenění nájemné z bytů ve městě Brušperk pohybuje v rozmezí od 30 do 40 Kč za m², což činí 360 až 480 Kč za m² a rok. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Roční užitek z pronájmu **kuchyně, koupelny, záchodu a tří místností (užívaných pouze osobou oprávněnou - užitná plocha 99 m²) a sklepních prostor v 1.PP, hospodářské budovy a garáže (užívaných společně - užitná plocha 83 m²)** při výši upraveného nájemného 480 Kč/m²/rok v případě ploch užívaných výhradně oprávněným a polovinu výše nájemného, tj. 240 Kč/m²/rok v případě ploch užívaných společně činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **67 440 Kč**.

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užitku.

Místnosti v podkroví domu (výhradní užívání)	47 250 Kč	10 let	475 200 Kč
Ostatní plochy (společné užívání)	19 920 Kč	10 let	199 200 Kč
Celkem			674 400 Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitosti činí celkem 674 400 Kč.

b) Věcné břemeno užívání (části pozemků)

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání pozemků, na základě předložené darovací smlouvy je pro účely ocenění uvažováno s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 319 a pozemkem zahrady parc.č. 320.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užitku z pronájmu obdobných ploch – pozemků, které slouží jako nádvoří a zahrada.

Údaje o pronájmu pozemků zahrady nebyly zjištěny, když pozemky se v dané lokalitě téměř nepronajímají. Proto je roční užitek z věcného břemene, při nemožnosti zjištění obvyklé ceny či ze smlouvy, uvažován ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2009 ze dne 12.12.2008, a to část I., oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d“, kde je pro obce o velikosti 1000 až 5000 obyvatel nájemné stanoveno ve výši 10 Kč/m². Z předloženého Rozhodnutí Státního notářství vyplývá, že věcné břemeno je sjednáno jako doživotní, pro výpočet věcného břemene je tedy uvažováno na dobu 10 let.

Ocenění věcného břemene užívání pozemků

Zjištěná cena ročního užitku odpovídající právu z **věcného břemene** užívání pozemků parc.č. 319 a 320 ve prospěch oprávněné, v celé ploše pozemků, tj. o velikosti 983 m², činí:

$$983 \text{ m}^2 \times 10,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 9\,830,- \text{ Kč}$$

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užitku.

$$9\,830,- \text{ Kč/rok} \times 10 \text{ let} = 98\,300,- \text{ Kč}$$

Zjištěná cena věcného břemene užívání pozemků parc.č. 319 a 320 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 98 300 Kč.

c) Věcné břemeno chovu zvířectva

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno chovu zvířectva, dle předloženého Rozhodnutí Státního notářství je zapsáno jako doživotní právo užívání hospodářských budov s právem chovu drůbeže a drobného zvířectva.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb., ocenění je provedeno dle odst. 5, kdy je nelze stanovit užitek z obvyklé ceny a je tedy doporučeno použít paušální částku ve výši **10 000 Kč**.

Zjištěná cena věcného břemene chovu zvířectva dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 10 000 Kč.

d) Věcné břemeno požívání úrody

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno **požívání úrody**, dle předloženého Rozhodnutí Státního notářství je zapsáno jako doživotní právo užívání zahrady včetně ovocného stromů, s právem brání si úrody pro svou potřebu.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb., ocenění je provedeno dle odst. 5, kdy je nelze stanovit užitek z obvyklé ceny a je tedy doporučeno použít paušální částku ve výši **10 000 Kč**.

Zjištěná cena věcného břemene požívání úrody dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 10 000 Kč.

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

Zástavní právo smluvní ve prospěch Českomoravské stavební spořitelny a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí oddíl C.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací nevážnou na oceňovaných nemovitostech žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 658/09-42 ze dne 20.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 292** pro k.ú. Brušperk, obec Brušperk, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 292**, a to:

- rodinný dům č.p. 428 na pozemku parc.č. 319,
- pozemek parc.č. 319 o výměře 366 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 320 o výměře 617 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 428	Kč	3 448 900.00
----------------------------	----	--------------

1.2. Hospodářská budova bez č.p.	Kč	120 900.00
----------------------------------	----	------------

1.3. Garáž	Kč	158 800.00
------------	----	------------

1. Budovy	Kč	3 728 600
------------------	-----------	------------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	3 728 600
------------------------------------	-----------	------------------

Pozemky	Kč	786 400
----------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	4 515 000
---------------	-----------	------------------

Srovnávací hodnota	Kč	2 270 500
---------------------------	-----------	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v atraktivní lokalitě v rámci okresu Frýdek-Místek, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti, a s ohledem na průměrný stavebně-technický stav rodinného domu, odhaduji obvyklou cenu ve výši:

2 250 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech o velikosti ideální 1/2 pak odhaduji na:

1 125 000 Kč

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

Na oceňovaných nemovitostech vážne věcné břemeno užívání, a to věcné břemeno užívání části rodinného domu, věcné břemeno užívání pozemků, a dále věcná břemena chovu zvířectva a požívání úrody, která mají výrazný vliv na obvyklou cenu.

Hodnota práva věcného břemene užívání části rodinného domu	Kč	674 400
Hodnota práva věcného břemene užívání pozemků	Kč	98 300
Hodnota práva věcného břemene chovu zvířectva	Kč	10 000
Hodnota práva věcného břemene požívání úrody	Kč	10 000
Celkem	Kč	792 700

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 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 306-2736/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 29.12.2009