

Znalecký posudek č. 249-2679/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na **rodinném domě č.p. 381** na pozemku parc.č. 1722 a na **pozemcích parc.č. 1722, 1723, 12 (PK), 17 (PK), 28 (PK), 64 (PK) a 65 (PK)**.

Obec: Fryčovice

č.p. 381

Okres: Frýdek-Místek

PSČ 739 46

Katastrální území: Fryčovice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku

Identifikační kód: 634808



Vlastník stavby a pozemků: Adamovský Tomáš
Adamovský Zbyněk
Bernacká Eva

podíl: 1/4

podíl: 1/4

podíl: 3/6

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.10.2009

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 20.10.2009

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitostí.....	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.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	13
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	14

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 3011/08-59 ze dne 23.7.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3011/08-59 ze dne 23.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 75** pro k.ú. Fryčovice, obec Fryčovice, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 75**, a to:
 - rodinný dům č.p. 381 na pozemku parc.č. 1722,
 - pozemek parc.č. 1722, o výměře 494 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemek parc.č. 1723, o výměře 976 m² – zahrada
2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 75**, a to:
 - pozemek parc.č. 12 (PK), o výměře 500 m²,
 - pozemek parc.č. 17 (PK), o výměře 155 m²,
 - pozemek parc.č. 28 (PK), o výměře 3147 m²,
 - pozemek parc.č. 64 (PK), o výměře 122 m²,
 - pozemek parc.č. 65 (PK), o výměře 4166 m²,

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, dále ocenil 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 17.8.2009 od 14:00 hod za účasti majitelů nemovitostí pí. Evy Bernacké, p. Tomáše Adamovského, Zbyňka Adamovského, vykonavatele soudního exekutora p. Radima Lokši a soudního znalce Ing. Františka Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Fryčovice, obec Fryčovice, list vlastnictví č. 75, vyhotovený KÚ pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek ze dne 9.6.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list 0-8/4 v měřítku 1:2000 ze dne 9.6.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření

fotodokumentace pořízená znalcem dne 17.8.2009

znalecký posudek č. 58/997/2008 ze dne 29.6.2008 vypracovaný Ing. Leošem Novotným

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 prodejích 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:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nacházejí při severním okraji obce Fryčovice (2 192 obyvatel), v osadě zvané Ptáčník, v původní zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, obchod, škola, pošta, zdravotnické zařízení a další) je vzdáleno cca 2 km. Úplná občanská vybavenost a služby se nachází ve Frýdku-Místku, vzdáleném cca 12 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/48 spojující města Frýdek-Místek, Nový Jičín a Olomouc je možné ve vzdálenosti cca 5 km, napojení na rychlostní komunikaci R/56 spojující města Frýdek-Místek a Ostravu je možné ve vzdálenosti 6 km. V obci se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Frýdek-Místek se jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitostech:

Souhrnná velikost pozemků je **1 470 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **136 m²**. Obytná plocha je **111 m²**, **plocha nebytových prostor** v 1.PP a v 1.NP činí **33 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Rodinný dům č.p. 381 je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Fryčovice. Dle zjištěných informací byl dům postaven okolo roku 1880. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1722. Přístup a příjezd k domu je možný ze severní strany z veřejné komunikace. Rodinný dům je napojen na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

Oceňované nemovitosti jsou v podílovém vlastnictví Evy Bernacké, Tomáše Adamovského a Zbyňka Adamovského. Ke dni ocenění slouží rodinný dům k rekreaci. Pozemky jsou rovinaté. Tvar pozemků je obdélníkový. Na pozemku parc.č. 1722 se nachází hospodářská budova, která však s ohledem na její velikost a stavebně-technický stav nemá výrazný vliv na cenu obvyklou a samostatně ji neoceňují.

Samostatně jsou oceněny pozemky ve zjednodušené evidenci (PK) – parc.č. 12, 17, 28, 64 a 65. Pozemky se nachází při severním okraji obce Fryčovice ve vzdálenosti cca 50 m od okraje zástavby rodinných domů. Pozemky tvoří jeden funkční celek. Ve skutečnosti se jedná o zemědělské pozemky, které jsou dle platného Územního plánu pro obec Fryčovice z části určeny k zástavbě a podle toho je oceňují. Negativní vliv na obvyklou cenu stavebních pozemků má špatné napojení na inženýrské sítě. Tuto skutečnost 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 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. 381

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 381

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V domě se nacházejí 2 bytové jednotky o velikostech 1+1 a 2+1. V první bytové jednotce se nachází obývací pokoj, kuchyň, koupelna, WC a komora, ve druhé bytové jednotce se nachází 2 pokoje a kuchyň, bez sociálního zařízení. Na pozemku zahrady se nachází suché WC.

Rodinný dům je založen na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 70 cm. Strop je dřevěný trámový s podhledem, Strop nad 1.PP je kamenný klenbový. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z hliníkového plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenné štukované omítky, vnitřní omítky jsou vápenné. V koupelně, WC a v kuchyních je proveden keramický obklad. Schodiště na půdu a podkroví je dřevěné, schodiště do sklepních prostor je kamenné. Podlahy v obytných místnostech jsou kryté koberci, v kuchyních a na chodbě je PVC. V koupelně a na WC je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné hladké plné, osazené v dřevěných zárubních. V koupelně se nachází vana a umývadlo. WC je kombi. Rodinný dům je napojen na veřejnou vodovodní a elektrickou síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven okolo roku 1880. V průběhu jeho životnosti byly provedené částečné rekonstrukce (nová fasáda a střešní krytina – provedeno do deseti let, rekonstrukce koupelny a WC, rozvody vody a elektra - provedeno odhadem cca před 30 lety). Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:		
1.podzemní podlaží (34 m ²)	m ³	71.40
1.nadzemní podlaží (136 m ²)	m ³	326.40
podkroví (28 m ²)	m ³	72.80
půda	m ³	280.80
Celkový obestavěný prostor	m³	751.40

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2009 - 1880 = 129 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	278 800.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (34 m ²)	Kč	241 060.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (136 m ²)	Kč	1 627 920.00
---	----	--------------

Výchozí cena podkroví (28 m ²)	Kč	312 200.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 459 980.00
-------------------------	----	--------------

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

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

Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	3 812 969.00
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1880
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		150
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	60.00
------------	---	-------

Cena k roku 2009	Kč	1 525 187.60
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	12.40
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	1 525 200.00
--------------------------	-----------	---------------------

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 381	Kč	1 525 200.00
---------------------------	----	--------------

1. Budovy	Kč	1 525 200.00
------------------	-----------	---------------------

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy	Kč	1 525 200.00
------------------	-----------	---------------------

Stavby celkem	Kč	1 525 200.00
----------------------	-----------	---------------------

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

Obec: Fryčovice

Katastrální území: Fryčovice

Vlastník stavby a pozemků:

Adamovský Tomáš

Adamovský Zbyněk

Bernacká Eva

podíl:

1/4

1/4

3/6

a) Stavební pozemky ve funkčním celku se stavbou rodinného domu

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1722	494	zastavěná plocha a nádvoří	
1723	976	zahrada	

Výměra pozemků celkem	m²	1 470.00
------------------------------	----------------------	-----------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1 470.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	588 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	588 000.00
-----------------------	-----------	-------------------

b) Zemědělské pozemky určené Územním plánem pro obec Fryčovice k výstavbě rodinných domů (část pozemků parc.č. 28 a 65 (PK))

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
28	520		
65	900		

Výměra pozemků celkem	m²	1 420.00
------------------------------	----------------------	-----------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	1 420.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400.00
Výchozí cena pozemku	Kč	568 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem	Kč	568 000.00
-----------------------	-----------	-------------------

2. Zemědělské pozemky oddělené od stavby rodinného domu - oceněné dle § 29.

Pro ocenění zemědělských pozemků je použito vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb., č. 76/2007 Sb. a č. 3/2008 Sb., kterými se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemky parc.č. 12, 17, 28, 64 a 65 jsou vedeny ve zjednodušené evidenci – pozemkový katastr (PK), ve skutečnosti se jedná o zemědělské pozemky. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
pozemek	12	62021	500	5,40	100,00	10,80	5 400,00
pozemek	17	65800	155	6,83	100,00	13,66	2 117,30
část pozemku	28 - 1.díl	62021	2568	5,40	100,00	10,80	27 734,40
část pozemku	28 - 2.díl	65800	59	6,83	100,00	13,66	805,94
pozemek	64 - 1.díl	62051	35	4,63	100,00	9,26	324,10
pozemek	64 - 2.díl	65800	87	6,83	100,00	13,66	1 188,42
část pozemku	65 - 1.díl	62021	1777	5,40	100,00	10,80	19 191,60
část pozemku	65 - 2.díl	62051	1939	4,63	100,00	9,26	17 955,14
Výměra celkem			7120	Mezisoučet			74 716,90
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							74 716,90

Výsledná cena pozemků spojených se stavbou rodinného domu:

Celkem 588 000 Kč

Výsledná cena stavebních a zemědělských pozemků oddělených od stavby rodinného domu:

Celkem 624 716 Kč

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 kanceláři 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 **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.

1.Rodinný dům č. 381 s přílehlými pozemky (parc.č. 1722 a 1723)

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, Brušperk, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	160 m ²	1 510 000	2009
			9 440	
Rodinný dům, Kozlovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	180 m ²	1 510 000	2009
			8 390	
Rodinný dům, Staříč, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	200 m ²	1 710 000	2009
			8 500	
Rodinný dům, Fryčovice, okr. Frýdek-Místek	Dobry	200 m ²	1 900 000	2009
			9 500	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy severozápadním směrem od města Frýdek-Místek. Vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. V rámci okresu se z hlediska individuálního bydlení jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči městům Frýdek-Místek a Ostrava, a umístěním se tedy řadí do vyšší cenové kategorie. 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 1 100 000 až 1 400 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, ale zejména vzhledem k velikosti přilehlého pozemku zahrady a umístění objektu, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu při horní hranici cenového rozpětí ve výši:

10 000 Kč/m² za obytnou plochu (111 m²) 1 110 000 Kč

5 000 Kč/m² za plochu nebytových prostor v 1.PP a 1.NP (33 m²) 165 000 Kč

tj. celkem 1 275 000 Kč

2. Pozemky oddělené ve zjednodušené evidenci (PK) parc.č. 12, 17, 28, 64 a 64 – pozemky oddělené od stavby rodinného domu

Stavební pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené platným územním plánem k výstavbě**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a k možnosti využití pro výstavbu rodinných domů, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

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

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	1 250	722 500	2009
			578	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	7 736	3 403 840	2009
			440	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	1 000	500 000	2009
			500	

Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	1 878	680 000	2009
			362	

Podle výše uvedených porovnání, dle průzkumu trhu a informací sdělených na stavebním úřadě Fryčovice byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů, obdobné velikosti v průměru od 350 do 550 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda, pro výstavbu rodinných domů, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

- **400 Kč/m² tj. za celkovou výměru částí pozemků parc.č. 28 a 65 (PK) určených k výstavbě (1 420 m²)**

tj. celkem 568 000 Kč

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělskou výrobu**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

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

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Kozlovice, okres Frýdek-Místek	orná půda	22 500	631 400	2009
			28	
Zemědělský pozemek, Kozlovice, okres Frýdek-Místek	orná půda	16 636	465 808	2009
			38	
Zemědělský pozemek, Brušperk, okres Frýdek-Místek	orná půda	41 173	1 729 266	2009
			42	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 30 do 40 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda, pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, na částku:

- **30 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků (6 670 m²)
tj. celkem 200 100 Kč**

Výsledná cena pozemků oddělených od stavby rodinného domu

Celkem 768 100 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

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

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 neváznou 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 3011/08-59 ze dne 23.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 75** pro k.ú. Fryčovice, obec Fryčovice, okr. Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 75**, a to:
 - rodinný dům č.p. 381 na pozemku parc.č. 1722,
 - pozemek parc.č. 1722, o výměře 494 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemek parc.č. 1723, o výměře 976 m² – zahrada
 - pozemek parc.č. 12 (PK), o výměře 500 m²,
 - pozemek parc.č. 17 (PK), o výměře 155 m²,
 - pozemek parc.č. 28 (PK), o výměře 3147 m²,
 - pozemek parc.č. 64 (PK), o výměře 122 m²,
 - pozemek parc.č. 65 (PK), o výměře 4166 m²,

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 381 Kč 1 525 200

1. Budovy Kč **1 525 200**

Stavby po opotřebení celkem Kč **1 525 200**

Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem Kč **588 000**

Celkem Kč **2 113 200**

Srovnávací hodnota rodinného domu s přílehlými pozemky Kč **1 275 000**

Cena pozemků oddělených od stavby rodinného domu Kč **624 716**

Srovnávací hodnota pozemků oddělených od stavby rodinného domu Kč **768 100**

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně 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 a na dostatečně velký pozemek přilehlé zahrady, odhaduji obvyklou cenu ve výši:

1 300 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti ideální 3/6 pak odhaduji na:

650 000 Kč

a na základě požadavku objednatele dále odhaduji cenu obvyklou pozemků ve zjednodušené evidenci (PK) parc.č. 12, 17, 28, 64 a 64 na částku ve výši:

750 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu na oceňovaných nemovitostech o velikosti ideální 3/6 pak odhaduji na:

375 000 Kč

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 249-2679/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 20.10.2009

Dodatek ke znaleckému posudku č. 249d-2679/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na **rodinném domě č.p. 381** na pozemku parc.č. 1722 a na **pozemcích parc.č. 1722, 1723, 12 (PK), 17 (PK), 28 (PK), 64 (PK) a 65 (PK)**.

Obec: Fryčovice

č.p. 381

Okres: Frýdek-Místek

PSČ 739 46

Katastrální území: Fryčovice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku

Identifikační kód: 634808



Vlastník stavby a pozemků: Adamovský Tomáš
Adamovský Zbyněk
Bernacká Eva

podíl: 1/4
podíl: 1/4
podíl: 3/6

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

Dodatek je zpracován ke dni 10.3.2010

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento dodatek ke znaleckému posudku obsahuje 7 strany textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 10.3.2010

Úkol znalce

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 249-2679/09 ze dne 20.10.2009 pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 3/6 na rodinném domě č.p. 381 na pozemku parc.č. 1722 a na pozemcích parc.č. 1722, 1723, 12 (PK), 17 (PK), 28 (PK), 64 (PK) a 65 (PK) v obci Fryčovice. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění jednotlivých pozemků samostatně.

Úkolem dodatku ke znaleckému posudku je odpovědět na následující otázku:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na LV č. 75, a to:
 - pozemek parc.č. 12 (PK), o výměře 500 m²,
 - pozemek parc.č. 17 (PK), o výměře 155 m²,
 - pozemek parc.č. 28 (PK), o výměře 3147 m²,
 - pozemek parc.č. 64 (PK), o výměře 122 m²,
 - pozemek parc.č. 65 (PK), o výměře 4166 m²,

Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

Pozemky oddělené ve zjednodušené evidenci (PK) parc.č. 12, 17, 28, 64 a 64 – pozemky oddělené od stavby rodinného domu

Stavební pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené platným územním plánem k výstavbě**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a k možnosti využití pro výstavbu rodinných domů, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

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

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	1 250	722 500	2009
			578	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	7 736	3 403 840	2009
			440	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	1 000	500 000	2009
			500	
Stavební pozemek, obec Fryčovice okres Frýdek-Místek	stavební	1 878	680 000	2009
			362	

Podle výše uvedených porovnání, dle průzkumu trhu a informací sdělených na stavebním úřadě Fryčovice byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, stavební pozemky určené k výstavbě rodinných domů, obdobné velikosti v průměru od 350 do 550 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda, pro výstavbu rodinných domů, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, takto:

Pozemek	Výměra	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Pozemek parc.č. 28 (PK) – 1. část	520	400	208 000
Pozemek parc.č. 65 (PK) – 1. část	900	400	360 000

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělskou výrobu**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

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

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblastech, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Kozlovice, okres Frýdek-Místek	orná půda	22 500	631 400	2009
			28	
Zemědělský pozemek, Kozlovice, okres Frýdek-Místek	orná půda	16 636	465 808	2009
			38	
Zemědělský pozemek, Brušperk, okres Frýdek-Místek	orná půda	41 173	1 729 266	2009
			42	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblastech, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 30 do 40 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda, pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí, tj. pozemků, takto:

Pozemek	Výměra	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Pozemek parc.č. 12 (PK)	500	30	15 000
Pozemek parc.č. 17 (PK)	155	30	4 650
Pozemek parc.č. 28 (PK) – 2. část	2627	30	78 810
Pozemek parc.č. 64 (PK)	122	30	3 660
Pozemek parc.č. 65 (PK) – 2. část	3716	30	111 480

Rekapitulace

(pro účel exekučního řízení)

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 249-2679/09 ze dne 20.10.2009 pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 3/6 na rodinném domě č.p. 381 na pozemku parc.č. 1722 a na pozemcích parc.č. 1722, 1723, 12 (PK), 17 (PK), 28 (PK), 64 (PK) a 65 (PK) v obci Fryčovice. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění jednotlivých pozemků samostatně.

Úkolem dodatku ke znaleckému posudku je odpovědět na následující otázku:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 3/6 na nemovitostech zapsaných na LV č. 75, a to:
- pozemek parc.č. 12 (PK), o výměře 500 m²,
 - pozemek parc.č. 17 (PK), o výměře 155 m²,
 - pozemek parc.č. 28 (PK), o výměře 3147 m²,
 - pozemek parc.č. 64 (PK), o výměře 122 m²,
 - pozemek parc.č. 65 (PK), o výměře 4166 m²,

Výsledné ceny:

Na základě požadavku objednatele dále odhaduji cenu obvyklou pozemků ve zjednodušené evidenci (PK) takto (po zaokrouhlení):

Pozemek parc.č. 12 (PK)

15 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/6 na oceňovaném pozemku pak odhaduji na:

7 500 Kč

Pozemek parc.č. 17 (PK)

4 600 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/6 na oceňovaném pozemku pak odhaduji na:

2 300 Kč

Pozemek parc.č. 28 (PK)

286 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/6 na oceňovaném pozemku pak odhaduji na:

143 000 Kč

Pozemek parc.č. 64 (PK)

3 600 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/6 na oceňovaném pozemku pak odhaduji na:

1 800 Kč

Pozemek parc.č. 65 (PK)

470 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/6 na oceňovaném pozemku pak odhaduji na:

235 000 Kč

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.

Dodatek znaleckého úkonu je zapsán pod pořadovým číslem 249d-2679/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 10.3.2010