

Znalecký posudek č. 138-3183/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 50 na pozemku parc.č. 3114 a pozemky parc.č. 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3121.

Obec : Třanovice

č.p. 50

Okres: Frýdek-Místek

PSČ 739 53

Katastrální území: Třanovice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku Místku

Identifikační kód: 769282



Vlastník staveb a pozemků:

Ing. Bc. Vladimír Sobek

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 17.6.2011.

Vypracoval:

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 17 stran textu a 8 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 17.6.2011

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.....	12
E. Omezení vlastnických práv	13
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	16

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 476/06-110 ze dne 3.5.2010
 Žádost o aktualizaci znaleckého posudku č. 199-2939/10
 Výpis z katastru nemovitostí
 Nájemní smlouva ze dne 1.4.1997
 Nájemní smlouva ze dne 28.3.2005
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 476/06-110 ze dne 3.5.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 269 pro k.ú. Třanovice, obec Třanovice.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 269**, a to:

- rodinný dům č.p. 50 na pozemku parc. č. 3114
- pozemek parc.č. 3112, o výměře 16317 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3113, o výměře 717 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 3114, o výměře 1035 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3115, o výměře 2273 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 3116, o výměře 5929 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3117, o výměře 671 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 3121, o výměře 820 m² – ostatní plocha

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, 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 1.6.2010 od 10:00 hod za účasti majitele nemovitostí p. Sobka a vykonavatele soudního exekutora p. Lokši.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Třanovice, obec Třanovice, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 9.6.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Třanovice, mapový list č. OSTRAVA 1-9/1, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, ze dne 27.5.2011.

3. Ostatní podklady

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 1.6.2010
- Informace zjištěné při místním šetření
- Znalecký posudek č. 3476-146/07 vypracovaný Ladislavem Křenkem ze dne 21.5.2007
- Příloha č. I/214 k rozhodnutí Ministerstva zemědělství ČR, Pozemkového úřadu Frýdek-Místek, ze dne 23.9.2010
- Nájemní smlouva ze dne 1.4.1997 mezi p. Czeslawem Sikorou a pí Martou Sobkovou
- Nájemní smlouva ze dne 28.3.2005 mezi p. Zbigniewem Kwaczkem a pí Martou Sobkovou

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:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází v obci Třanovice (1 008 obyvatel), která se nachází východním směrem od okresního města Frýdek-Místek ve vzdálenosti cca 15 km. Oceňovaný rodinný dům č.p. 50 se nachází při západním okraji obce v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde v rámci občanské vybavenosti jsou zastoupeny pouze úřad, kostel, pošta a základní škola, je vzdáleno cca 2,5 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na rychlostní komunikaci R48, zajišťující spojení mezi Frýdkem-Místkem a Českým Těšínem, je možné ve vzdálenosti do 1 km. V obci se nachází autobusová zastávka meziměstská dopravy. Vlaková stanice je vzdálená 3,5 km od oceňované nemovitosti. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o polohu průměrně atraktivní. Mírně negativní vliv na cenu obvyklou má zvýšený hluk způsobený dopravou na rychlostní komunikaci.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost pozemků je **27 762 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **165 m²**, zastavěná plocha hospodářskou budovou je **216 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **214 m²**, **ostatní užitné plochy** 1.PP domu a hospodářské budovy činí **279 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný dům je situován v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Dle sdělení majitele nemovitostí je stavba užívána od roku 1947. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. 3114, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří plochu přilehlého prostranství, jižní část zahrady tvoří pozemek parc.č. 3115. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 269 jsou ve vlastnictví Ing. Bc. Vladimíra Sobka. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníkem k bydlení. Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a plynu, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT v kombinaci s kotlem na tuhá paliva. Pozemky jsou v rovině.

Na pozemku parc.č. 3114 se nachází hospodářská budova, která není zapsána v katastru nemovitostí, ale svou velikostí má vliv na cenu obvyklou a proto ji samostatně oceňují.

Zemědělské pozemky parc.č. 3112, 3113, 3116 a 3117 jsou dle nájemní smlouvy ze dne 1.4.1997 pronajaty p. Czeslawu Sikorovi k zemědělským účelům. Smlouva je platná do 31.12.2017. Výše nájemného za celkovou výměru zemědělských pozemků byla sjednaná na částku 1 500 Kč za rok. Nájemní smlouva byla k ocenění předložena.

Hospodářská budova je dle nájemní smlouvy ze dne 28.3.2005 pronajata p. Zbigniewu Kwaczkovi. Smlouva byla uzavřena na dobu 15-ti let. Výše nájemného za užívání hospodářské budovy byla sjednaná na částku 3 000 Kč za rok. Nájemní smlouva byla k ocenění předložena.

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. 50

1.2. Hospodářská budova

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 50

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím, obytným podkrovím a půdou. V 1. NP se nachází bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1, v podkroví pak bytová jednotka o velikosti 3+1.

Dům je založen na betonových a kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Střecha je sedlová s vikýřem. Po roce 2000 byla započata rekonstrukce střechy, kdy byla vyměněna střešní krytina. Ke dni ocenění je střešní krytina z tašek BRAMAC osazena pouze na východní polovině střechy, západní polovina střechy je bez střešní krytiny a je krytá pouze lepenkou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je betonový, nad 1.NP je strop dřevěný trámový s podhledem. Schody do 1.PP jsou betonové, do podkroví jsou také betonové s nášlapnou vrstvou z teraca. Fasádu tvoří břizolitové omítky, které jsou z části poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyních, v koupelnách a na WC je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté koberci nebo PVC, ostatních místnostech je keramická dlažba. V podkroví byla vyměněna nová plastová okna, v 1.NP jsou okna původní, dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné plně částečně prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné plně i náplňové, některé jsou prosklené. Dle sdělení majitele nemovitostí je stavba užívána od roku 1947. V průběhu jeho životnosti nebyla provedena generální rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy (nová okna, část střešní krytiny, nový plynový kotel). Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (165 m ²)	m ³	354.75
1.nadzemní podlaží (165 m ²)	m ³	596.20
podkroví (165 m ²)	m ³	394.00
půda	m ³	136.00
Celkový obestavěný prostor	m³	1 480.95

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 2****Bytové prostory****1. NP.**

kuchyň	m ²	15.26
komora	m ²	3.35
pokoj	m ²	18.83
pokoj	m ²	21.31
pokoj	m ²	23.82
pokoj	m ²	19.54
koupelna	m ²	4.61
chodba	m ²	8.20
komora	m ²	4.60
komora	m ²	1.31
WC	m ²	1.41
chodba	m ²	8.90
Výměra 1. NP.	m²	131.14

podkroví

pokoj	m ²	8.46
pokoj	m ²	11.65
kuchyň+jídelna	m ²	17.10
komora	m ²	6.45
koupelna	m ²	5.70
obývací pokoj	m ²	21.66
předsíň	m ²	8.90
WC	m ²	3.00
Výměra podkroví	m²	82.92

VÝMĚRA CELKEM

VÝMĚRA CELKEM	m²	214.06
----------------------	----------------------	---------------

Stáří budovy: 2011 - 1947 = 64 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	138 435.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (165 m ²)	Kč	1 884 300.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (165 m ²)	Kč	2 009 700.00
Výchozí cena podkroví (165 m ²)	Kč	1 965 150.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	5 997 585.00

Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	9 176 305.05
Rok uvedení do provozu		1947
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	55.00
Cena k roku 2011	Kč	4 129 337.27
Zaokrouhlení	Kč	-37.27
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>4 129 300.00</u>

1.2. Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt v minulosti sloužil jako chlévy a stodola, ke dni ocenění slouží ke skladování. Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Střecha je sedlová, krytá pálenou taškou Bramac. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější i vnitřní omítky jsou vápenné, částečně poškozené. Strop je dřevěný trámový s podhledem. Podlaha je betonová. Okna jsou kovová jednoduchá. Dveře jsou dřevěné, vrata jsou rovněž dřevěná. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou síť. Dle získaných informací byla budova postavena přibližně před 200 lety. V průběhu životnosti hospodářské budovy byly provedeny dílčí stavební úpravy a byla vyměněna střešní krytina. Ke dni ocenění se budova nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (216 m ²)	m ³	812.00
půda	m ³	328.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>1 140.00</u>

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1800 = 211 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	304 128.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (216 m ²)	Kč	1 492 560.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 796 688.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	2 748 932.64
Rok uvedení do provozu		1850
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2011	Kč	824 679.79
Zaokrouhlení	Kč	20.21
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>824 700.00</u>

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 50

Kč 4 129 300.00

1.2. Hospodářská budova

Kč 824 700.00**1. Budovy****Kč 4 954 000.00****Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy****1. Budovy****Kč 4 954 000.00****Stavby celkem****Kč 4 954 000.00**

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: Třanovice

Katastrální území: Třanovice

Vlastník staveb:

Ing. Bc. Vladimír Sobek

Vlastník pozemků:

Ing. Bc. Vladimír Sobek

a) Stavební pozemky (parc.č. 3114 a 3115)

Výpočet ceny

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 600 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
3114	1 035	zastavěná plocha a nádvoří	300 Kč	310 500 Kč
3115	2 273	zahrada	300 Kč	681 900 Kč

Stavební pozemky celkem **Kč** **992 400**

b) Zemědělské pozemky (parc.č. 3112, 3113, 3116, 3117 a 3121)

Výpočet ceny

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované zemědělské pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 30 do 50 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
3112	16 317	orná půda	30 Kč	489 510 Kč
3113	717	trvalý travní porost	30 Kč	21 510 Kč
3116	5 929	orná půda	30 Kč	177 870 Kč

3117	671	trvalý travní porost	30 Kč	20 130 Kč
3121	820	ostatní plocha	30 Kč	24 600 Kč
Zemědělské pozemky celkem			Kč	733 320
Pozemky celkem (po zaokrouhlení)			Kč	1 725 000

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 mírně vyšší, než je poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení 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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Třanovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	200 m ²	2 673 000	2011
			13 365	
Rodinný dům, Horní Tošanovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	155 m ²	2 000 000	2011
			12 903	
Rodinný dům, Třanovice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	210 m ²	1 900 000	2011
			9 047	
Rodinný dům, Ropice, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	180 m ²	2 430 000	2011
			13 500	
Rodinný dům, Lučina, okr. Frýdek-Místek	Průměrný	150 m ²	1 980 000	2011
			13 200	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrese Frýdek-Místek. Vybavením a stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči městu Frýdek-Místek.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti v průměru od 2 000 000 do 2 500 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů a vzhledem k výměře okolních pozemků, odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitostí včetně pozemkového celku na částku mírně nad horní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši:

9 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (214 m²)

tj. 1 926 000 Kč

2 500 Kč/m² tj. celkem za ostatní užité plochy hospodářské budovy a 1.PP rodinného domu (279 m²)

tj. 697 500 Kč

tj. celkem 2 623 500 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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:

- a) Užívání hospodářské budovy na pozemku parc.č. 3114 na základě nájemní smlouvy ze dne 28.3.2005.
- b) Užívání pozemků parc.č. 3112, 3113, 3116 a 3117 na základě nájemní smlouvy ze dne 1.4.1997

Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání hospodářské budovy a s věcným břemenem užívání pozemků za účelem provozování zemědělské výroby.

a) Věcné břemeno užívání hospodářské budovy

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání hospodářské budovy ve prospěch Zbigniewa Kwaczka. Výše nájemného za užívání hospodářské budovy byla sjednaná na částku 3 000 Kč za rok. Toto nájemné považuji za nižší, než je nájemné obvyklé. Pro účely ocenění závad s nemovitosti spojených je uvažována celá výměra užitných ploch v budově.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen za pronájem skladovacích prostor.

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 **skladovacích prostor** v tomto případě vycházím z §18 zákona č. 151/1997 Sb. o ocenění majetku z ročního užítku z pronájmu obdobných prostor. Šetřením bylo zjištěno, že se ke dni ocenění měsíční nájemné skladovacích ploch v místě pohybuje v rozmezí od 40 do 70 Kč za m², což činí 480 až 840 Kč za m² a rok. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Roční užitek z pronájmu **hospodářské budovy (užitná plocha 162 m²)** při výši upraveného nájemného 480 Kč/m²/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **77 760 Kč.**

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 77 760,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

77 760,- Kč * 5 let = 388 800,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitosti činí celkem 388 800 Kč.

b) Věcné břemeno užívání zemědělských pozemků

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání zemědělských pozemků parc.č. 3112, 3113, 3116 a 3117 na základě nájemní smlouvy ve prospěch Czeslawa Sikory. Výše nájemného za celkovou výměru zemědělských pozemků byla sjednaná na částku 1 500 Kč za rok. Toto nájemné nepovažuji za nájemné obvyklé.

Ocenění práva zemědělských pozemků dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Pro stanovení ceny práva za zřízení věcného břemene se vychází ve smyslu §18 zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užítku z pronájmu obdobných zemědělských pozemků. Celková výměra předmětných zemědělských pozemků činí **23 634 m².**

Údaje o pronájmu pozemků pro zemědělské využití v dané lokalitě nejsou známy. Proto je zjištěn roční užitek z věcného břemene v souladu s metodikou Ministerstva financí ČR a odbornou literaturou „Věcná břemena od A až do Z“ autorů Doc.Ing.Alberta Bradáče, DrSc. a Ing. Aleny Hallerové, Csc. a kol. ve výši 1 % z ceny pozemku, což v tomto případě považuji za cenu nejlépe odpovídající ceně obvyklé.

Provedeným průzkumem bylo zjištěno, že zemědělské pozemky se obchodují v rozmezí 30 až 50 Kč za m², obvyklé nájemné pak činí 0,50 Kč/m² zemědělského pozemku.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění věcného břemene užívání pozemků

Výměra zemědělských pozemků (m ²)	23 634
Roční nájemné pro výpočet VB (Kč/m ²)	0,5
Roční nájemné z pozemků (Kč)	11 817
Hodnota VB k pozemkům (Kč)	59 085

Zjištěná cena věcného břemene užívání pozemků parc.č. 3112, 3113, 3116 a 3117 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 59 085 Kč.

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

Na listu vlastnictví č. 269 ze dne 3.5.2010 je v oddíle C zapsáno věcné břemeno bytu. Oprávnění z věcného břemene – p. Owczarzy Emil a pí Owczarzóvá Emilie – jsou po smrti, věcné břemeno z tohoto důvodu zaniklo, proto není v posudku oceněno.

Zástavní právo smluvní ve výši 3 641 500 Kč ve prospěch ZLT a.s.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 269 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 476/06-110 ze dne 3.5.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 269 pro k.ú. Třanovice, obec Třanovice.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 269**, a to:

- rodinný dům č.p. 50 na pozemku parc. č. 3114
- pozemek parc.č. 3112, o výměře 16317 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3113, o výměře 717 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 3114, o výměře 1035 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 3115, o výměře 2273 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 3116, o výměře 5929 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 3117, o výměře 671 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 3121, o výměře 820 m² – ostatní plocha

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 50 Kč 4 129 300

1.2. Hospodářská budova Kč 824 700

1. Budovy Kč 4 954 000

Pozemky Kč 1 725 000

Celkem Kč 6 679 000

Srovnávací hodnota Kč 2 623 500

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu, dobré dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

2 620 000 Kč

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

Hodnota práva věcného břemene užívání hospodářské budovy Kč 388 800

Hodnota práva věcného břemene užívání zemědělských pozemků Kč 59 085

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 138-3183/11 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 17.6.2011