

Znalecký posudek č. 189-3234/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavly Fučíkové

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/16 na rodinném domě č.p. 55 na pozemku parc.č. St. 289/1 a na pozemcích parc.č. St. 289/1, 1410/3, 1410/12, 1424/1, 1424/4, 1424/5, 1425, 1427/6, 1438/1, 1441, 1444/1, 1453/8, 1453/9, 1453/10, 1472/2, 1472/3, 1474, 1477/1, 1477/4, 1478, 1479, 1480, 1487/11, 1487/12, 1487/13, 1487/14, 3072/5, 3073/4, 3073/5, 3076, 3077/1, 3077/2.

Obec: Janovice

Okres: Frýdek-Místek

Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku

č.p. 55

PSČ 739 02

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 657107



Vlastník nemovitostí:

Ivan Kubáň

JUDr. Josef Šusta

Vladimír Šusta

Stanislav Vašek

Tomáš Vyroubal

podíl: 1/16

podíl: 9/16

podíl: 3/16

podíl: 2/16

podíl: 1/16

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 15.8.2011.

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 22 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 15.8.2011

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitostí.....	4
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.....	8
C. Pozemky.....	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	16
E. Práva a závady vlastnických práv	17
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	18

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 826/08-63 ze dne 10.12.2010
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 826/08-63 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 114** pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- rodinný dům č.p. 55 na pozemku parc. č. St. 289/1
- pozemek parc.č. St. 289/1 o výměře 1 927 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1410/3 o výměře 859 m² – zahrada

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1410/12 o výměře 341 m² – trvalý travní porost

3. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1427/6 o výměře 2 547 m² – lesní pozemek

4. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1438/1 o výměře 14 227 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1441 o výměře 428 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1444/1 o výměře 12 853 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1453/8 o výměře 1 625 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1453/10 o výměře 1 398 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1472/2 o výměře 527 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1472/3 o výměře 580 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 1474 o výměře 883 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1477/1 o výměře 1 855 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1477/4 o výměře 3 384 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1478 o výměře 845 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1479 o výměře 486 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1480 o výměře 37 877 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1487/11 o výměře 4 023 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1487/12 o výměře 5 705 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 3076 o výměře 2 067 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 3077/1 o výměře 1 843 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 3077/2 o výměře 951 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace

5. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1453/9 o výměře 474 m² – lesní pozemek

6. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1425 o výměře 13 890 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1487/13 o výměře 14 894 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1487/14 o výměře 4 215 m² – lesní pozemek

7. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1424/1 o výměře 23 370 m² – orná půda

8. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1424/4 o výměře 33 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1424/5 o výměře 515 m² – orná půda

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 nemovitostí se uskutečnila dne 20.1.2011 od 10.00 hod.
Nemovitosti nebyly zpřístupněny, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, list vlastnictví č. 114, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 12.10.2010

2. Situační podklady

- kopie katastrálních map předmětných území pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice ze dne 8.9.2010

3. Ostatní podklady

- informace zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace pořizená znalcem dne 20.1.2011

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

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Janovice (1 788 obyvatel), v katastrálním území Janovice u Frýdku-Místku, okrese Frýdek-Místek. Rodinný dům je umístěn ve vzdálenosti cca 1,9 km jihovýchodním směrem od centra obce, kde se nachází základní občanská vybavenost - obecní úřad, základní škola, obchod. Centrum města Frýdek - Místek, kde se nachází kompletní síť služeb, je ve vzdálenosti cca 12 km. Stanice meziměstské hromadné dopravy je ve vzdálenosti cca 1,7 km. Napojení na frekventovanou komunikaci I/56 zajišťující spojení mezi městy Frýdek – Místek a Frýdlant nad Ostravicí je ve vzdálenosti cca 7,5 km. Dopravní dostupnost je zhoršená, rodinný dům je umístěn na okraji zástavby, přístup je po zpevněné komunikaci, poškozené.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaná nemovitost je umístěna v okrajové části obce Janovice, na okraji souvislé zástavby rodinných domů. V současné době není objekt využíván a nachází se v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven odhadem roku 1950.

Objekt je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do žumpy. Vytápění pravděpodobně zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Na pozemcích zahrady (pozemky parc.č. St. 289/1 a 1410/3) se v minulosti nacházely další stavby, které jsou ke dni ocenění zdemolovány.

Přístup a příjezd k domu je možný ze severozápadní strany po místní, zpevněné komunikaci. Pozemky zahrady jsou svažité s orientací na sever.

Zastavěná plocha rodinným domem činí **105 m²**.

Obytná plocha v 1.NP rodinného domu činí **160 m²**.

Užitná plocha garáže a v 1.PP rodinného domu činí **120 m²**.

Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky se nacházejí ve správním území obce Janovice, v katastrálním území Janovice u Frýdku-Místku, okrese Frýdek-Místek. Předmětné pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku, jsou umístěny v ucelených celcích v různých lokalitách, a to:

1) Pozemky parc.č. St. 289/1 a 1410/3 se nacházejí v jihovýchodní části obce Janovice. Pozemek parc.č. St. 289/1 je zastavěn rodinným domem č.p. 55 a rovněž tvoří přílehlou zahradu. Pozemek parc.č. 1410/3 tvoří zahradu navazující z východní strany na pozemek parc.č. St. 289/1. Příjezd k pozemkům je možný ze severozápadní strany z místní, zpevněné komunikace. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 2 786 m².

2) Pozemek parc.č. 1410/12 o výměře 341 m² se nachází při místní zpevněné komunikaci (pozemek parc.č. 3072/2) v blízkosti oceňovaného RD. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnosti. Pozemek je trojúhelníkového tvaru, mírně svažité s orientací na východ. Příjezd a přístup je možný ze severovýchodní strany z místní, nezpevněné komunikace.

3) Pozemek parc.č. 1427/6 o výměře 2 547 m² se nachází při místní zpevněné komunikaci (pozemek parc.č. 3073/2) jižním směrem od oceňovaného RD. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako lesní pozemek, což odpovídá skutečnosti. Pozemek

je obdélníkového tvaru, mírně svažité s orientací na východ. Příjezd a přístup je možný z východní strany z místní nezpevněné komunikace.

4) Pozemky parc.č. 1438/1, 1441, 1444/1, 1453/8, 1453/10, 1472/2, 1472/3, 1474, 1477/1, 147/4, 1478, 1479, 1480, 1487/11, 1487/12, 3076, 3077/1 a 3077/2 se nacházejí při jihovýchodním okraji obce. Pozemky tvoří jeden funkční celek zatravněných ploch a lesů. Příjezd a přístup k pozemkovému celku je ze severozápadní strany po nezpevněné lesní cestě (pozemek parc.č. 3067/1 ve vlastnictví obce Janovice). Pozemky parc.č. 1438/1, 1444/1, 1472/2, 1474, 1477/4 a 1480 jsou součástí zemědělského půdního fondu. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 91 557 m².

5) Pozemek parc.č. 1453/9 o výměře 474 m² se nachází na rozhraní lesa a zatravněné plochy v rozptýlené zástavbě rodinných domů, při jihovýchodním okraji obce Janovice. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako lesní pozemek, ve skutečnosti je zatravněný, bez využití. Pozemek je trojúhelníkového tvaru. Příjezd a přístup je možný z východní strany přes pozemek jiného vlastníka (pozemek parc.č. 1446/1 ve vlastnictví Mgr.A Lukáše Holuba).

6) Pozemky parc.č. 1425, 1487/13, 1487/14 se nacházejí při místní zpevněné komunikaci (pozemek parc.č. 3073/2). Pozemky parc.č. 1487/13 a 1487/14 jsou v katastru vedené jako lesní pozemky a pozemek parc.č. 1425 jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnosti. Pozemek parc.č. 1425 je součástí zemědělského půdního fondu. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 32 999 m².

7) Pozemek parc.č. 1424/1 o výměře 23 370 m² se nachází při místní zpevněné komunikaci (pozemek parc.č. 3073/2) v blízkosti oceňovaného RD. Pozemek je vedený v katastru nemovitostí jako orná půda, ke dni ocenění je pozemek zatravněný a bez využití. Příjezd a přístup je možný ze západní strany z místní, zpevněné komunikace.

8) Pozemky parc.č. 1424/4 a 1424/5 se nacházejí při místní zpevněné komunikaci (pozemek parc.č. 3072/2) v blízkosti oceňovaného RD. Pozemky jsou vedené v katastru nemovitostí jako orná půda, ke dni ocenění jsou pozemky zatravněny a bez využití. Příjezd a přístup je možný ze západní strany z místní, nezpevněné komunikace. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 548 m².

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. 55

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 55

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, situovaný na pozemku parc.č. St. 289/1 v obci Janovice, katastrálním území Janovice u Frýdku-Místku. Rodinný dům je jednopodlažní, podsklepený s nevyužívaným půdním prostorem. V domě se pravděpodobně nachází jedna bytová jednotka a přístavba garáže.

Popis provedení konstrukcí a vybavení:

Oceňovaný dům je založen na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné. Strop nad 1.NP je zřejmě dřevěný trámový s podhledem. Střecha je sedlová, nad rodinným domem krytá eternitovou střešní krytinou, nad přístavbou garáže lepenkovou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou vápenné hrubé. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou dřevěná zdvojená, vstupní dveře jsou dřevěné. Vrata garáže jsou plechová.

Rodinný dům je pravděpodobně napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť a kanalizace svedena do žumpy. Vytápění je pravděpodobně zajištěno kotlem na TP s rozvody ÚT. Rodinný dům byl postaven odhadem v roce 1950. Ke dni ocenění se nachází v původním stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (140 m ²)	m ³	305.35
1.nadzemní podlaží (160 m ²)	m ³	478.64
půda	m ³	258.67
Celkový obestavěný prostor	m ³	1 042.66

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1950 = 61 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 197 519.06

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (140 m²) Kč 1 211 605.50

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (160 m²) Kč 1 498 145.39

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 907 269.95

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 4 448 123.03

Rok uvedení do provozu 1950

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 65.00

Cena k roku 2011 Kč 1 556 843.06

Zaokrouhlení Kč -43.06

Cena zaokrouhlená Kč 1 556 800.00

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: Janovice

Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku

Vlastník nemovitostí

Ivan Kubáň	podíl: 1/16
JUDr. Josef Šusta	podíl: 9/16
Vladimír Šusta	podíl: 3/16
Stanislav Vašek	podíl: 2/16
Tomáš Vyroubal	podíl: 1/16

Pozemky jsou rozděleny na základě požadavků objednatele, a takto jsou oceněny.

Stavební pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené k výstavbě rodinných domů**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **nabídka mírně převyšující poptávku**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků, 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 pozemky určené k výstavbě:

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, Janovice, okres Frýdek-Místek	Stavební	4 030	1 610 000	2011
			400	
Stavební pozemek, Janovice, okres Frýdek-Místek	Stavební	11 036	2 780 000	2011
			250	
Stavební pozemek, Janovice, okres Frýdek-Místek	Stavební	9 575	2 290 000	2011
			239	

1) Pozemky ve funkčním celku s RD

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 400 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 289/1	1 927	zastavěná plocha a nádvoří	
1410/3	859	zahrada	

Výměra pozemků celkem m² 2 786.00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	2 786.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	200.00
Pozemky parc.č. St. 289/1 a 1410/3	Kč	557 200.00

Nestavební pozemky – zemědělské a lesní pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití - zatravněné a lesní pozemky**, o obdobných velikostech, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu a les, 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 nacházejí oceňované pozemky, tyto lesní pozemky a pozemky pro zemědělskou výrobu:

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, Boratice, okres Frýdek-Místek	orná půda	23 713	920 000	2011
			39	
Zemědělský pozemek, Dobrá, okres Frýdek-Místek	orná půda	30 000	1 600 000	2011
			53	
Lesní pozemek, Malenovice, okr. Frýdek-Místek	les	6 535	176 000	2011
			27	
Lesní pozemek, Baška, okres Frýdek-Místek	les	2 900	56 000	2011
			19	
Zemědělský pozemek, z části zalesněný, Dobrá, okres Frýdek-Místek	orná půda, z části les	18 065	280 000	2011
			15	

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované zemědělské a lesní pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 10 do 40 Kč/m².

2) Pozemek

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – trvalý travní porost, malou výměru a s ohledem na skutečnost, že část pozemku tvoří příkop při místní zpevněné komunikaci, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 10 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1410/12	341	trvalý travní porost	

Výměra pozemků celkem	m²	341.00
Výpočet ceny		
Výměra pozemku	m ²	341.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	10.00
Pozemek parc.č. 1410/12	Kč	3 410.00

3) Lesní pozemek

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – les, a výměru, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 15 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1427/6	2 547	lesní pozemek	

Výměra pozemku celkem	m²	2 547.00
Výpočet ceny		
Výměra pozemku	m ²	2 547.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	15.00
Pozemek parc.č. 1427/6	Kč	38 200.00

4) Funkční celek lesních a zemědělsky využitelných pozemků

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – les, zemědělská půda a místní nezpevněné komunikace, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 10 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1438/1	14 227	trvalý travní porost	
1441	428	lesní pozemek	
1444/1	12 853	trvalý travní porost	
1453/8	1 625	lesní pozemek	
1453/10	1 398	lesní pozemek	
1472/2	527	zahrada	
1472/3	580	ostatní plocha	ostatní komunikace

1474	883	trvalý travní porost	
1477/1	1 855	lesní pozemek	
1477/4	3 384	trvalý travní porost	
1478	845	lesní pozemek	
1479	486	lesní pozemek	
1480	37 877	trvalý travní porost	
1487/11	4 023	lesní pozemek	
1478/12	5 705	lesní pozemek	
3076	2 067	ostatní plocha	ostatní komunikace
3077/1	1 843	ostatní plocha	ostatní komunikace
3077/2	951	ostatní plocha	ostatní komunikace
Výměra pozemků celkem		m²	91 557.00
Výpočet ceny			
Výměra pozemků		m ²	91 557.00
Směrná cena pozemků		Kč/m ²	10.00
Pozemkový celek		Kč	915 570.00
5) Lesní pozemek			
Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – les, malou výměru a přístup přes pozemek jiného vlastníka, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 10 Kč/m ² .			
Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
1453/9	474	lesní pozemek	
Výměra pozemku celkem		m²	474.00
Výpočet ceny			
Výměra pozemku		m ²	474.00
Směrná cena pozemku		Kč/m ²	10.00
Pozemek parc.č. 1427/6		Kč	4 740.00
6) Funkční celek lesních a zemědělsky využitelných pozemků			
Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – les a zemědělská půda, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 15 Kč/m ² .			
Parcela č.	Výměra m²	Druh	Využití
1425	13 890	trvalý travní porost	
1487/13	14 894	lesní pozemek	
1487/14	4 215	lesní pozemek	
Výměra pozemků celkem		m²	32 999.00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	32 999.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	15.00
Pozemkový celek	Kč	494 985.00

7) Zemědělský pozemek

Na základě výše uvedených porovnáání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – orná půda, popř. trvalý travní porost, s ohledem na využitelnost, výměru a přístup, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 12 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1424/1	23 370	orná půda	

Výměra pozemků celkem	m²	23 370.00
Výpočet ceny		

Výměra pozemku	m ²	23 370.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	12.00
Pozemky parc.č. 1410/12	Kč	280 440.00

8) Zemědělské pozemky

Na základě výše uvedených porovnáání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – orná půda, popř. trvalý travní porost, s ohledem na skutečnost, že část pozemkového celku tvoří příkop místní zpevněné komunikace a výměru, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši 10 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1424/4	33	orná půda	
1424/5	515	orná půda	

Výměra pozemků celkem	m²	548.00
Výpočet ceny		

Výměra pozemků	m ²	548.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	10.00
Pozemky parc.č. 1424/4 a 1424/5	Kč	5 480.00

Ceny pozemků (po zaokrouhlení)

1) Pozemky parc.č. St. 289/1 a 1410/3	Kč	557 200.00
2) Pozemek parc.č. 1410/12	Kč	3 400.00
3) Pozemek parc.č. 1427/6	Kč	38 200.00
4) Pozemkový celek	Kč	915 550.00
5) Pozemek parc.č. 1427/6	Kč	4 750.00
6) Pozemkový celek	Kč	495 000.00
7) Pozemky parc.č. 1410/12	Kč	280 450.00
8) Pozemky parc.č. 1424/4 a 1424/5	Kč	5 500.00

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 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. **rodinných domech** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší, než je nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti mimo souvislou zástavbu, jejímu technickému stavu, vybavení, velikosti a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně 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, Ostravice, okres Frýdek-Místek	Průměrný	128	900 000	2011
			7 031	
Rodinný dům, Dobratice, okres Frýdek-Místek	Průměrný	100	960 000	2011
			9 600	
Rodinný dům, Dobrá, okres Frýdek-Místek	před rekonstrukcí	137	1 280 000	2011
			9 350	
Rodinný dům, Vyšní Lhoty, okres Frýdek-Místek	před rekonstrukcí	120	1 000 000	2011
			8 333	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí obce Janovice, okrese 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 poměrně atraktivní lokalitu se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům.

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 900 000 až 1 250 000 Kč. Vzhledem ke skutečnosti, že rodinný dům se nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou a s ohledem

na špatnou dopravní dostupnost, uvažují se srovnatelnou hodnotou nemovitostí pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu č.p. 55 včetně přilehlých pozemků parc.č. 289/1 a 1410/3 na částku ve výši:

5 000 Kč/m² za užitné plochy rodinného domu (105 m²)

2 000 Kč/m² za užitné plochy garáže a v 1.PP rodinného domu (120 m²)

tj. celkem 765 000 Kč

E. Práva a závady 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.

Práva vyplývající z údajů uvedených ve výpisech z katastru nemovitostí jsou:

V oddíle B1 na LV č. 114 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice jsou zapsána věčná břemena cesty ve prospěch vlastníka budovy č.p. 55 na pozemku parc.č. St. 2589/1 a pozemku parc.č. St. 289/1, vše v k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obci Janovice. **Při ohledání na místě samém bylo zjištěno, že práva vyplývající z věcných břemen jsou již nefunkční, proto jejich hodnotu nestanovuji.**

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

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti Exekutorským úřadem Jeseník, Exekutorským úřadem Ostrava, Exekutorským úřadem Přerov - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 354 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 826/08-63 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 114** pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- rodinný dům č.p. 55 na pozemku parc. č. St. 289/1
- pozemek parc.č. St. 289/1 o výměře 1 927 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1410/3 o výměře 859 m² – zahrada

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1410/12 o výměře 341 m² – trvalý travní porost

3. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1427/6 o výměře 2 547 m² – lesní pozemek

4. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1438/1 o výměře 14 227 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1441 o výměře 428 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1444/1 o výměře 12 853 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1453/8 o výměře 1 625 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1453/10 o výměře 1 398 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1472/2 o výměře 527 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1472/3 o výměře 580 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 1474 o výměře 883 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1477/1 o výměře 1 855 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1477/4 o výměře 3 384 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1478 o výměře 845 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1479 o výměře 486 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1480 o výměře 37 877 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1487/11 o výměře 4 023 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1487/12 o výměře 5 705 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 3076 o výměře 2 067 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 3077/1 o výměře 1 843 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace
- pozemek parc.č. 3077/2 o výměře 951 m² – ostatní plocha – ostatní komunikace

5. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1453/9 o výměře 474 m² – lesní pozemek

6. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1425 o výměře 13 890 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1487/13 o výměře 14 894 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 1487/14 o výměře 4 215 m² – lesní pozemek

7. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitosti zapsané na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1424/1 o výměře 23 370 m² – orná půda

8. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 114**, a to:

- pozemek parc.č. 1424/4 o výměře 33 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1424/5 o výměře 515 m² – orná půda

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 55

Kč 1 556 800.00

1. Budovy

Kč 1 556 800.00

Stavby po opotřebení celkem

Kč 1 556 800.00

Celkem

Kč 1 556 800.00

**Srovnávací hodnota rodinného domu č.p. 55 včetně
přílehlých pozemků parc.č. 289/1 a 1410/3**

Kč 765 000.00

Srovnávací hodnoty pozemků

1) Pozemky parc.č. St. 289/1 a 1410/3

Kč 557 200.00

2) Pozemek parc.č. 1410/12

Kč 3 400.00

3) Pozemek parc.č. 1427/6

Kč 38 200.00

4) Pozemkový celek

Kč 915 550.00

5) Pozemek parc.č. 1427/6

Kč 4 750.00

6) Pozemkový celek

Kč 495 000.00

7) Pozemky parc.č. 1410/12

Kč 280 450.00

8) Pozemky parc.č. 1424/4 a 1424/5

Kč 5 500.00

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s ohledem na stáří objektu, umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě v rámci obce Janovice a okolí, v lokalitě se špatnou dopravní dostupností a s ohledem na zhoršený stavebně-technický stav objektu, odhaduji obvyklou cenu **rodinného domu č.p. 55 a pozemků ve funkčním celku (parc.č. St. 289/1 a 1410/3)** ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku ve výši (po zaokrouhlení):

765 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

50 000 Kč

Obvyklou cenu zemědělského pozemku parc.č. 1410/12 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

3 400 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

213 Kč

Obvyklou cenu lesního pozemku parc.č. 1427/6 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

38 200 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

2 390 Kč

Obvyklou cenu zemědělských a lesních pozemků parc.č. parc.č. 1438/1, 1441, 1444/1, 1453/8, 1453/10, 1472/2, 1472/3, 1474, 1477/1, 147/4, 1478, 1479, 1480, 1487/11, 1487/12, 3076, 3077/1 a 3077/2 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

915 550 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

57 220 Kč

Obvyklou cenu zemědělského a lesních pozemků parc.č. 1425, 1487/13 a 1487/14 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

495 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

30 940 Kč

Obvyklou cenu zemědělského pozemku parc.č. 1424/1 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

280 450 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

17 530 Kč

Obvyklou cenu zemědělských pozemků parc.č. 1424/4 a 1424/5 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

5 500 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/16 ve výši (po zaokrouhlení):

340 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 189-3234/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 15.8.2011