

Znalecký posudek č. 248-2678/09

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453 a **budova č.p. 1527** na pozemku parc.č. 1445 a **pozemky parc.č. 1445, 1453, 1454 a 1455.**

Ulice: Rodinná

č.p. 866 a 1527

Obec: Vsetín

PSČ 755 01

Okres: Vsetín

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Vsetín

Identifikační kód: 786764

Sídlo katastr. úřadu ve Vsetíně



Vlastník stavby a pozemků: Valchař Vladislav

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 19.10.2009

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

V Ostravě, dne 19.10.2009

Obsah

Úkol znalce	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.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 418/08 ze dne 23.7.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Na základě usnesení č.j. 024 EX 418/08 ze dne 23.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na **LV č. 819** pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okr. Vsetín.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 819**, a to:

- rodinný dům č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453,
- rodinný dům č.p. 1527, na pozemku parc.č. 1445,
- pozemek parc.č. 1445, o výměře 31 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1453, o výměře 130 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1454, o výměře 22 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 1455, o výměře 184 m² – zahrada

Znalci se ukládá, aby ocenil uvedené nemovitosti včetně příslušenství a aby ocenil případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenil závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovil výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 17.8.2009 od 10:00 hod za účasti majitele nemovitostí p. Valchaře, vykonavatele soudního exekutora p. Lokši a soudního znalce Ing. Vlčka.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, list vlastnictví č. 819, vyhotovený KÚ pro Zlínský kraj, KP Vsetín ze dne 18.6.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy, mapový list VSETÍN 8-7/12 v měřítku 1:1000 ze dne 18.6.2009.

3. Ostatní podklady

informace zjištěné při místním šetření
fotodokumentace pořízená znalcem dne 17.8.2009

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 města Vsetín (27 963 obyvatel), při ulici Rodinná, v husté, původní zástavbě rodinných domů. Centrum města se nachází ve vzdálenosti 700 m od předmětných nemovitostí. Ve městě Vsetín se nachází úplná občanská vybavenost (městský úřad, síť služeb a obchodů, zdravotnické zařízení, policie, školy atd.). Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/57 spojující města Valašské Meziříčí, Vsetín a Trenčín je možné ve vzdálenosti cca 1,5 km. Vlakové i autobusové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 2,5 km. V rámci města Vsetín se jedná o atraktivní lokalitu, kde převažuje obytná zástavba. Jedná se o městské bydlení.

Souhrnné informace o nemovitostech:

Souhrnná velikost pozemků je **367 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem č.p. 866 činí **72 m²** a **plocha zastavěná** budovou č.p. 1527 činí **35 m²**. Obytná plocha rodinného domu č.p. 866 je **61 m²**, **užitná plocha** v budově č.p. 1527 činí **28 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Rodinný dům č.p. 866 je situovaný v zástavbě rodinných domů ve městě Vsetín. Dle zjištěných informací byl dům postaven okolo roku 1930. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1453. Přístup a příjezd k domu je možný z jihozápadní strany z veřejné komunikace ul. Rodinná. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, voda a veřejnou kanalizaci, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler, zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva s rozvody ÚT.

Budova č.p. 1527 je situována v těsné blízkosti rodinného domu č.p. 866. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1445. Přístup a příjezd k domu je možný z jihozápadní strany přes pozemek parc.č. 1446/1, který je ve vlastnictví SJM Jaroslava Srby a Ireny Srbové. Ke dni ocenění není přístup a příjezd k budově po právní stránce zajištěn. Objekt je napojen pouze na elektrickou síť. Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven okolo roku 1910, jako objekt k bydlení, s tím, že postupně objekt ztratil tuto funkci a je využíván ke skladování.

Oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví Vladislava Valchaře. Pozemky jsou mírně svažité s orientací na západ. Tvar pozemků je obdélníkový. Na pozemku parc. č. 1453 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.

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. 866

1.2. Provozní budova č.p. 1527

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 866

Jedná rodinný dům, který je ze severní strany spojený štítovou stěnou se sousedním domem. Dům je nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a nevyužívaným půdním prostorem. V 1.NP se nachází bytová jednotka o velikosti 1+1 (ložnice, kuchyně, technická místnost, spíž, chodba, koupelna a WC).

Rodinný dům je založen na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Strop je dřevěný trámový s podhledem. Střecha je sedlová, z části pultová. Střešní krytina je z pozinkovaného plechu a také z eternitových šablon. Schodiště na půdu je dřevěné. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří břizolit, sokl je kamenný. Vnitřní omítky jsou vápenné, v koupelně a v kuchyni je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou kryté PVC. Okna jsou dřevěná špaletová. Dveře jsou dřevěné hladké plné, osazené v dřevěných zárubních. V koupelně se nachází vana a umývadlo. WC je splachovací s nádržkou. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vodu a veřejnou kanalizaci, ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler, zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva s rozvody ÚT. Stáří domu je přibližně 80 let. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (72 m ²)	m ³	244.80
půda	m ³	88.80
Celkový obestavěný prostor	m³	333.60

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1930 = 79 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	147 600.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (72 m ²)	Kč	743 040.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	890 640.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2009	Kč	1 380 492.00
Rok uvedení do provozu		1930
Plánovaná životnost roků		125
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2009	Kč	414 147.60
Zaokrouhlení	Kč	-47.60
Cena zaokrouhlená	Kč	414 100.00

1.2. Budova č.p. 1527

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovou pouze s jedním nadzemním podlažím. Objekt je zapsán v katastru nemovitostí jako rodinný dům, s tím, že ve skutečnosti slouží ke skladování. V domě se nachází zádveří a 2 místnosti.

Budova je založena na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Střecha je pultová, střešní krytina je z plechu. Strop nad 1.NP je dřevěný s podhledem. Klempířské konstrukce chybí. Fasádu tvoří dřevěný obklad. Vnitřní omítky jsou vápenné. Podlahy jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná dvojitá, špaletová. Dveře jsou dřevěné, hladké. Objekt je napojen pouze na elektrickou síť. Dle zjištěných informací byla budova postavena okolo roku 1910 jako objekt k bydlení. Ke dni ocenění se dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (35 m ²)	m ³	124.43
Celkový obestavěný prostor	m ³	124.43

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2009 - 1910 = 99 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 54 775.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (35 m²) Kč 322 700.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 377 475.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2009 Kč 585 086.25

Rok uvedení do provozu 1910

Plánovaná životnost roků 125

Opotřebení % 70.00

Cena k roku 2009 Kč 175 525.88

Zaokrouhlení Kč -25.88

Cena zaokrouhlená Kč 175 500.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 866 Kč 414 100.00

1.2. Budova č.p. 1527 Kč 175 500.00

1. Budovy Kč 589 600.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 589 600.00

Stavby celkem Kč 589 600.00

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

Město: Vsetín

Katastrální území: Vsetín

Vlastník staveb a pozemků:

Vladislav Valchař

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1445	31	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1453	130	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1454	22	zahrada	
1455	184	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **367.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	367.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	600.00
Výchozí cena pozemku	Kč	220 200.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **220 200.00**

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. **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 **oceňované nemovitosti hůře obchodovatelné**.

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, Bystřička, okr. Vsetín	Průměrný	120 m ²	990 000	2009
			8 250	
Rodinný dům, Valašská Senice, okr. Vsetín	Průměrný	130 m ²	990 000	2009
			7 615	
Rodinný dům, Zděchov, okr. Vsetín	Průměrný	140 m ²	1 200 000	2009
			8 572	
Rodinný dům, Vsetín-Janová, okr. Vsetín	Průměrný	100 m ²	800 000	2009
			8 000	
Rodinný dům, Růžďka, okr. Vsetín	Zhoršený	90 m ²	620 000	2009
			6 900	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou srovnatelné s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy svou polohou, tj. ve městě Vsetín a jeho okolí, oproti srovnatelným má hodnocený rodinný dům a objekt na pozemku parc.č. 1445 menší podlahovou plochu a horší stavebně-technický stav. Tyto skutečnosti mají negativní vliv cenu obvyklou. Vybavením se řadí do nižší cenové kategorie. Z hlediska bydlení se v rámci města jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dostupností vůči centru města Vsetín, 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 600 000 do 800 000 Kč.

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

**7 000 Kč/m² za obytnou plochu v rodinném domě č.p. 866
(72 m²) 504 000 Kč**

**5 000 Kč/m² za užitnou plochu v budově č.p. 1527
(28 m²) 140 000 Kč**

tj. celkem 644 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Přístup a příjezd k oceňovanému objektu č.p. 1527 na pozemku parc.č. 1445 je přes pozemek parc.č. 1446/1, který je ve vlastnictví jiného vlastníka, a to SJM Srba Jaroslav a Srbová Irena. Přístup k oceňovanému objektu přes pozemek parc.č. 1446/1 je po právní stránce nezajištěn. Tuto skutečnost považuji pro zjištění obvyklé ceny za závalu a pro ocenění nemovitosti je oceňuji hodnotou práva za zřízení věcného břemene **zajištění přístupu a příjezdu k nemovitosti.**

Právně nezajištěný přístup k oceňované nemovitosti

Jedná se o přístup k oceňovanému objektu přes pozemek:

- pozemek parc.č. 1446/1 o výměře 724 m² - zahrada

Toto omezení pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti oceňuji hodnotou práva odpovídajícího zřízení **věcného břemene chůze a jízdy**. Toto ocenění je provedeno cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Dle sdělení Ministerstva financí ČR se doporučuje k oceňování práv odpovídajících **věcným břemenům pro užívání pozemků určených k bydlení a s nimi souvisejících**, zjišťovat roční užitek pro účely ocenění ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2009 ze dne 11.12.2008,

a to v případě, že není známo obvyklé nájemné z pozemku v místě. Roční nájemné je tímto výměrem stanoveno pro město Vsetín, což odpovídá dané lokalitě, ve výši 20 Kč/m²/rok. Tento způsob stanovení hodnoty věcného břemene považuji v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitosti zatížené právem odpovídajícím věcnému břemenu.

Rozsah věcného břemene pro zajištění přístupu k oceňovanému rodinnému z veřejné komunikace je uvažován v šířce pásu 1 m o délce cca 20 m o výměře 20 m² pozemku okolní zahrady parc.č. 1446/1.

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 práva zřízení věcného břemene chůze a jízdy dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

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

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 20,00 m²

Jednotková cena: 20,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 20,00 m² * 20,- Kč/m²/rok = 400,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 400,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

400,- Kč * 5 let = 2 000,- Kč

Hodnota práva za zřízení věcného činí:

2 000,- Kč

Zjištěná obvyklá cena práva za zřízení věcného břemene pro zajištění přístupu a příjezdu k oceňovanému objektu činí celkem 2 000 Kč.

Na listu vlastnictví č. 819 je zapsáno věcné břemeno užívání rodinného domu č.p. 866 a pozemku parc.č. 1453 ve prospěch Ludmily Hořanské. Ke dni ocenění oprávněná již nežije, věcné břemeno ke dni úmrtí oprávněné zaniklo.

Další 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 418/08 ze dne 23.7.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsaných na **LV č. 819** pro k.ú. Vsetín, obec Vsetín, okr. Vsetín.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 819**, a to:

- rodinný dům č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453,
- rodinný dům č.p. 1527, na pozemku parc.č. 1445,
- pozemek parc.č. 1445, o výměře 31 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1453, o výměře 130 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1454, o výměře 22 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 1455, o výměře 184 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 866	Kč	414 100
1.2. Budova č.p. 1527		175 500

1. Budovy	Kč	589 600
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	589 600
------------------------------------	-----------	----------------

Pozemky	Kč	220 200
----------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	809 800
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota	Kč	644 000
---------------------------	-----------	----------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v atraktivní lokalitě v blízkosti centra města Vsetín, s dobrou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti, avšak zhoršený stavebně-technický stav objektů, odhaduji obvyklou cenu takto:

1. Rodinný dům č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453 ve výši

510 000 Kč

2. Budova č.p. 1527 na pozemku parc.č. 1445 ve výši

140 000 Kč

tj. celkem 650 000 Kč

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

Ocenění práva odpovídajícího zřízení věcného břemene chůze a jízdy po pozemku parc.č. 1446/1 v obci Vsetín, k.ú. Vsetín:

Hodnota práva za zřízení věcného břemene přístupu a příjezdu Kč 2 000

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 248-2678/09 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 19.10.2009

Dodatek ke znaleckému posudku č. 248d-2678/09
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453 a **budova č.p. 1527** na pozemku parc.č. 1445 a **pozemky parc.č. 1445, 1453, 1454 a 1455.**

Ulice: Rodinná

č.p. 866 a 1527

Obec: Vsetín

PSČ 755 01

Okres: Vsetín

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Vsetín

Identifikační kód: 786764

Sídlo katastr. úřadu ve Vsetíně



Vlastník stavby a pozemků: Valchař Vladislav

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

Dodatek ke znaleckému posudku 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. 248-2678/09 ze dne 19.10.2009 pro ocenění rodinného domu č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453 a budova č.p. 1527 na pozemku parc.č. 1445 a pozemků parc.č. 1445, 1453, 1454 a 1455 ve městě Vsetín. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění pozemků samostatně.

Úkolem dodatku ke znaleckému posudku je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 819, a to:

- pozemek parc.č. 1445, o výměře 31 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1453, o výměře 130 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1454, o výměře 22 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 1455, o výměře 184 m² – zahrada

Pozemky

Použitá metodika

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

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

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

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Město: Vsetín

Katastrální území: Vsetín

Vlastník staveb a pozemků:

Vladislav Valchař

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1445	31	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1453	130	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení
1454	22	zahrada	
1455	184	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **367.00**

Výpočet ceny

Pozemek	Výměra	Jednotková cena [Kč/m ²]	Cena celkem [Kč]
Pozemek parc.č. 1445	31	600	18 600
Pozemek parc.č. 1453	130	600	78 000
Pozemek parc.č. 1454	22	600	13 200
Pozemek parc.č. 1455	184	600	110 400

Pozemky celkem **Kč** **220 200.00**

Rekapitulace

(pro účel exekučního řízení)

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 248-2678/09 ze dne 19.10.2009 pro ocenění rodinného domu č.p. 866 na pozemku parc.č. 1453 a budova č.p. 1527 na pozemku parc.č. 1445 a pozemků parc.č. 1445, 1453, 1454 a 1455 ve městě Vsetín. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění pozemků samostatně.

Úkolem dodatku ke znaleckému posudku je odpovědět na následující otázku:

Ocenit nemovitosti zapsané na LV č. 819, a to:

- pozemek parc.č. 1445, o výměře 31 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1453, o výměře 130 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1454, o výměře 22 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 1455, o výměře 184 m² – zahrada

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 866	Kč	414 100
---------------------------	----	---------

1.2. Budova č.p. 1527	Kč	175 500
-----------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	589 600
------------------	-----------	----------------

Stavby po opotřebení celkem	Kč	589 600
------------------------------------	-----------	----------------

Pozemky	Kč	220 200
----------------	-----------	----------------

Celkem	Kč	809 800
---------------	-----------	----------------

Srovnávací hodnota (po zaokrouhlení)

Rodinný dům č.p. 866	Kč	510 000
----------------------	----	---------

Rodinný dům č.p. 1527	Kč	140 000
-----------------------	----	---------

Výsledné ceny:

Zadáním vyplývajícím z Usnesení č.j. 024 EX 418/08-63 je provést samostatné zjištění obvyklé ceny:

a) rodinného domu č.p. 866 a pozemků parc.č 1453, 1454 a 1455

b) rodinného domu č.p. 1527 a pozemku parc.č 1445

Rozdělení obvyklé ceny je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou stavby a pozemku a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Ad. a) Celková věcná hodnota stavby a pozemků činí:

Rodinný dům č.p. 866	Kč	414 100
----------------------	----	---------

Pozemek parc.č. 1453	Kč	78 000
----------------------	----	--------

Pozemek parc.č. 1454	Kč	13 200
----------------------	----	--------

Pozemek parc.č. 1455	Kč	110 400
----------------------	----	---------

Celkem	Kč	615 700
---------------	-----------	----------------

Poměr ceny stavby a pozemku pak stanovují procentuální poměrem, a to takto:

Rodinný dům č.p. 866	414 100	67%
Pozemek parc.č. 1453	78 000	13%
Pozemek parc.č. 1454	13 200	2%
Pozemek parc.č. 1455	110 400	18%
Celkem	615 700	100%

Z výše uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že procentuální podíl stavby na obvyklé ceně činí 67%, podíl pozemku parc.č 1453 je 13 %, podíl pozemku parc.č 1454 je 2 %, podíl pozemku parc.č 1455 je 18 %.

Rozdělení obvyklé ceny

Celkem	510 000	100%
Rodinný dům č.p. 866	341 700	67%
Pozemek parc.č. 1453	66 300	13%
Pozemek parc.č. 1454	10 200	2%
Pozemek parc.č. 1455	91 800	18%

Ad. b) Celková věcná hodnota stavby a pozemku činí:

Rodinný dům č.p. 1527	Kč	175 500
Pozemek parc.č. 1445	Kč	18 600
Celkem	Kč	194 100

Poměr ceny stavby a pozemku pak stanovují procentuální poměrem, a to takto:

Rodinný dům č.p. 1527	175 500	90%
Pozemek parc.č. 1445	18 600	10%
Celkem	194 100	100%

Z výše uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že procentuální podíl stavby na obvyklé ceně činí 90% a podíl pozemku parc.č 1445 je 10 %.

Rozdělení obvyklé ceny

Celkem	140 000	100%
Rodinný dům č.p. 1527	126 000	90%
Pozemek parc.č. 1445	14 000	10%

1. Cenu rodinného domu č.p. 866 odhaduji ve výši (po zaokrouhlení):

342 000 Kč

2. Cenu rodinného domu č.p. 1527 odhaduji ve výši:

126 000 Kč

3. Cenu pozemku parc. č. 1445 odhaduji ve výši:

14 000 Kč

4. Cenu pozemku parc. č. 1453 odhaduji ve výši:

66 000 Kč

5. Cenu pozemku parc. č. 1454 odhaduji ve výši:

10 000 Kč

6. Cenu pozemku parc. č. 1455 odhaduji ve výši:

92 000 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 248d-2678/09 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