

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 87-2827/10

o obvyklé ceně **rodinného domu č.p. 43 na pozemku parc.č St. 128/1, pozemků parc.č. St. 128/1, 385, 388/2, 397/6, 1909/2, 1915, 1931, 1933/1, 1935/1, 1937/4, 1937/6, 1938, 1943, 1951/1, 1972/1, 2772/106 a spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovitostech, a to pozemcích parc.č. 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1960/5, 1966/1, 1967/1, 1971/7, 1974/1, 1976/1, 1976/2, 2737, 1959, 1908/1 a 1908/2** v k.ú. Rusava, obec Rusava, okres Kroměříž.

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková - soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 3056/08-69

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 8.4.2010 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 30 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 8.4.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 3056/08-69 ze dne 20.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 334, 335, 988 a 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných **na LV č. 334 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- pozemek parc.č. 1959 o výměře 3728 m² – trvalý travní porost

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných **na LV č. 335 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- pozemek parc.č. 1908/1 o výměře 866 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1908/2 o výměře 655 m² – zahrada

3. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných **na LV č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- pozemek parc.č. 1960/1 o výměře 12079 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1960/2 o výměře 1090 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1960/3 o výměře 1729 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1960/5 o výměře 591 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1966/1 o výměře 5811 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1967/1 o výměře 3957 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1971/7 o výměře 139 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1974/1 o výměře 1149 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1976/1 o výměře 3462 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1976/2 o výměře 987 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2737 o výměře 867 m² – ostatní plocha

4. Ocenit nemovitosti zapsané **na LV č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- rodinný dům č.p. 43 na pozemku parc.č. St. 128/1
- pozemek parc.č. St. 128/1 o výměře 598 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 385 o výměře 1294 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 388/2 o výměře 14 m² – vodní plocha
- pozemek parc.č. 397/6 o výměře 84 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1909/2 o výměře 258 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1915 o výměře 2130 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1931 o výměře 1834 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1933/1 o výměře 1618 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1935/1 o výměře 3176 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1937/2 o výměře 494 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1937/4 o výměře 478 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1937/6 o výměře 690 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1938 o výměře 1979 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1943 o výměře 2101 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1951/1 o výměře 1474 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1972/1 o výměře 2209 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 2772/106 o výměře 66 m² – vodní plocha

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitostí byla provedeno dne 20.11.2009 za přítomnosti vykonavatele soudního exekutora p. Václava Pajchla. Rodinný dům nebyl zpřístupněn, byl proveden pouze vnější náhled.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rusava, obec Rusava, list vlastnictví č. 334, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Holešov dne 16.9.2009
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rusava, obec Rusava, list vlastnictví č. 335, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Holešov dne 16.9.2009
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rusava, obec Rusava, list vlastnictví č. 988, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Holešov dne 16.9.2009
- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Rusava, obec Rusava, list vlastnictví č. 1379, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Holešov dne 16.9.2009
- kopie katastrálních map předmětných území platná pro k.ú. Rusava, vyhotovené Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Holešov v měřítku 1:1000:
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Rusava, mapový list č. -8-4/21 ze dne 7.10.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Rusava, mapový list č. -8-3/32 ze dne 7.10.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Rusava, mapový list č. -8-3/34 ze dne 7.10.2008
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Rusava, mapový list č. -8-3/13 ze dne 7.10.2008
- letecký snímek

4. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 334 v k.ú. Rusava, obec Rusava, okr. Kroměříž je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Svoboda Eduard, Rusava 131, 768 41 Bystřice pod Hostýnem podíl:1/2

Vaculík Roman, Rusava 167, 768 41 Bystřice pod Hostýnem podíl:1/2

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1959 o výměře 3728 m² – trvalý travní porost

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí
F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

Na listu vlastnictví č. **335** v k.ú. Rusava, obec Rusava, okr. Kroměříž je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Svobodová Zdeňka, Rusava 44, 768 41 Bystřice pod Hostýnem podíl:1/2
Vaculík Roman, Rusava 167, 768 41 Bystřice pod Hostýnem podíl:1/2

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1908/1 o výměře 866 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1908/2 o výměře 655 m² – zahrada

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

Na listu vlastnictví č. **988** v k.ú. Rusava, obec Rusava, okr. Kroměříž je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Chudá Marta, Roudno 1, 792 01 Bruntál 1 podíl:1/12
Mišurcová Albína, Roudno 72 podíl:1/12
Řihoškoá Helena, Padlých hrdinů 157, Kojetín I – Město,
752 01 Kojetín podíl:1/8
Sosnowská Šárka, Horská 1734, Rožnov pod Radhoštěm, podíl:1/36
756 61 Rožnov pod Radhoštěm
Šilhánek Jan, Rusava 30, 768 41 Bystřice pod Hostýnem podíl:1/8
Vaculík Roman, Rusava 167, 768 41 Bystřice pod Hostýnem podíl:1/2
Zuzaňák Marcek, Pivovarská 435, Rožnov pod Radhoštěm, podíl:1/36
756 61 Rožnov pod Radhoštěm
Zuzaňák Roman, Ohrada 1861, Vsetín, 755 01 Vsetín 1 podíl:1/36

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 1960/1 o výměře 12079 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1960/2 o výměře 1090 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1960/3 o výměře 1729 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1960/5 o výměře 591 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1966/1 o výměře 5811 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1967/1 o výměře 3957 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1971/7 o výměře 139 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1974/1 o výměře 1149 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1976/1 o výměře 3462 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1976/2 o výměře 987 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 2737 o výměře 867 m² – ostatní plocha

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

Na listu vlastnictví č. **1379** v k.ú. Rusava, obec Rusava, okr. Kroměříž je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Vaculík Roman, Rusava 167, 768 41 Bystřice pod Hostýnem

B - LV Předmět vlastnictví:

- rodinný dům č.p. 43 na pozemku parc.č. St. 128/1
- pozemek parc.č. St. 128/1 o výměře 598 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 385 o výměře 1294 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 388/2 o výměře 14 m² – vodní plocha
- pozemek parc.č. 397/6 o výměře 84 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 1909/2 o výměře 258 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1915 o výměře 2130 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1931 o výměře 1834 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1933/1 o výměře 1618 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1935/1 o výměře 3176 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1937/2 o výměře 494 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1937/4 o výměře 478 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1937/6 o výměře 690 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1938 o výměře 1979 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1943 o výměře 2101 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1951/1 o výměře 1474 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1972/1 o výměře 2209 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 2772/106 o výměře 66 m² – vodní plocha

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

5. Údaje o rodinném domě

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Rusava (605 obyvatel), v katastrálním území Rusava, ve správním území okresu Kroměříž. Oceňovaná nemovitost je umístěna v severovýchodní části obce, v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Ve skutečnosti se jedná o roubenou chalupu, která byla dle dostupných informací postavena okolo roku 1860. Objekt není v současné době využíván a chátrá.

6. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 334, 335, 988 a 1379 se nachází ve správním území obce Rusava, ve správním území okresu Kroměříž, v katastrálním území Rusava. Předmětné pozemky nejsou spolu v jednom funkčním celku a jsou umístěny v různých lokalitách, a to:

a) Pozemky parc.č. **St. 128/1, 385, 388/2, 397/6, 1908/1, 1908/2, 1909/2 a 2772/106** se nacházejí v severovýchodní části obce Rusava v těsné blízkosti rodinných domů. Pozemky netvoří jeden funkční celek. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. St. 128/1 zastavěn rodinným domem č.p. 43, pozemky parc.č. 385, 1908/1, 1908/2, 1909/2 a 2772/6 jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zahrada, pozemek parc.č. 397/6 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Tyto pozemky budou oceněny jako pozemky stavební. Pozemek parc.č. 388/2 je v katastru nemovitostí veden jako

vodní plocha, což odpovídá skutečnosti. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z veřejných komunikací.

b) Pozemky parc.č. **1917/7, 1974/1, 1976/1 a 1976/2** se nacházejí při východním okraji obce Rusava v blízkosti rozptýlené zástavby rekreačních chat. Ke dni ocenění je pozemek parc.č. 1971/7 veden v katastru jako trvalý travní porost, ve skutečnosti se jedná o zahradu mezi objekty č.e. 178 a č.e. 263. Pozemky parc.č. 1974/1, 1976/1 a 1976/2 jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek a dle této skutečnosti budou oceněny. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z veřejné komunikace, přes pozemek parc.č. 1985/6, který je ve vlastnictví soukromé osoby. Přístup k pozemkům není po právní stránce zajištěn.

c) Pozemky parc.č. **1915, 1931, 1933/1, 1935/1, 1937/2, 1937/4, 1937/6, 1938, 1943 a 1951/1** se nacházejí ve východní části obce Rusava, jižním směrem od zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 1915, 1931, 1933/1, 1935/1, 1938 a 1943 vedeny v katastru nemovitostí jako orná půda, což odpovídá skutečnosti, pozemky parc.č. 1937/2, 1937/4, 1937/6 a 1951/1 jsou vedeny v katastru jako lesní pozemek, což také odpovídá skutečnosti a podle toho budou pozemky oceněny. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z polních cest. Pozemky nejsou určeny k zástavbě.

d) Pozemky parc.č. **1959, 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1960/5, 1966/1, 1967/1, 1972/1 a 2737** se nacházejí v jihovýchodní části obce Rusava, severním směrem od zástavby rodinných domů. Ke dni ocenění jsou pozemky parc.č. 1960/1, 1960/3, 1960/5, 1966/1 a 1967/1 vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, což odpovídá skutečnosti, pozemek parc.č. 2737 je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, ve skutečnosti je jedná o trvalý travní porost, pozemky parc.č. 1959, 1960/2 a 1972/1 jsou vedeny v katastru jako lesní pozemek, což také odpovídá skutečnosti a podle toho budou pozemky oceněny. Přístup a příjezd k pozemkům je možný po polní cestě z jižní strany.

7. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí

Kopie katastrálních map

Výřezy z leteckých snímků

Situační plánek

8. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitostí, a to **rodinného domu č.p. 43 na pozemku parc.č St. 128/1, pozemků parc.č. St. 128/1, 385, 388/2, 397/6, 1909/2, 1915, 1931, 1933/1, 1935/1, 1937/4, 1937/6, 1938, 1943, 1951/1, 1972/1, 2772/106** a spoluvlastnického podílu o velikosti ½ na nemovitostech, a to **pozemcích parc.č. 1960/1, 1960/2, 1960/3, 1960/5, 1966/1, 1967/1, 1971/7, 1974/1, 1976/1, 1976/2, 2737, 1959, 1908/1 a 1908/2** v k.ú. Rusava, obec Rusava, okres Kroměříž.

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.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny **rodinného domu** je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)
- metodou srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda nákladového ocenění (věcná hodnota)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení). Stavba je hodnocena nákladovou metodou za použití administrativní ceny zjištěné dle cenového předpisu bez použití koeficientu prodejnosti, se zohledněním opotřebení a stupně rozestavěnosti.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro odhad obvyklé ceny **pozemků** je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- ocenění dle cenové předpisu (administrativní cena)
- metodou srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Ocenění dle cenového předpisu

- Zjištění hodnoty **pozemků** je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

- V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Nemovitosti jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem rodinných domů a pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Rodinné domy a pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku bez použití koeficientu prodejnosti, se zohledněním opotřebení a stupně rozestavěnosti.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p. 43 - § 5

Jedná se o jednopodlažní chalupu, nepodsklepenou s nevyužívaným půdním prostorem. Objekt je založen na kamenných základech, svislé konstrukce tvoří dřevěné trámy. Strop nad 1.NP je dřevěný trámový, podlahy jsou dřevěné prkenné. Střecha je sedlová, střešní krytina je odstraněna, zůstala pouze část živičné krytiny. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře jsou dřevěné. Stavba je napojena na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny pravděpodobně do žumpy. Staří objektu je odhadem 150 let. Stavba se ke dni ocenění nevyužívá, bez údržby a nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu, kdy konstrukční prvky jsou fyzicky i morálně zastaralé a nevyhovující.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ L

Svislá nosná konstrukce: dřevěná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP: $7 \cdot 10,5$ = $73,50 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	$73,50 \text{ m}^2$	2,50 m

Obestavěný prostor:

1.NP: $(7 \cdot 10,5) \cdot (2,50)$ = $183,75 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = $183,75 \text{ m}^3$

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	kamenné bez izolace	P	100,00
2. Zdivo:	dřevěné - roubené	S	100,00
3. Stropy:	dřevěné	P	100,00
4. Střecha:	krov dřevěný vázaný	P	100,00
5. Krytina:		C	100,00
6. Klempířské konstrukce:		C	100,00
7. Vnitřní omítky:		C	100,00
8. Fasádní omítky:		C	100,00
9. Vnější obklady:		C	100,00
10. Vnitřní obklady:		C	100,00
11. Schody:		S	100,00
12. Dveře:	hladké plné	S	100,00
13. Okna:	dřevěná špaletová	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	prkna palubky	P	100,00
15. Podlahy ostatních místností:		C	100,00
16. Vytápění:	lokální	S	100,00
17. Elektroinstalace:	světelná	P	100,00
18. Bleskosvod:		C	100,00
19. Rozvod vody:		S	100,00
20. Zdroj teplé vody:		C	100,00
21. Instalace plynu:		C	100,00
22. Kanalizace:		C	100,00
23. Vybavení kuchyně:		C	100,00
24. Vnitřní vybavení:		C	100,00
25. Záchod:	suchý	P	100,00
26. Ostatní:		C	100,00
27. Vybavení kuchyně:		A	100,00
28. Vnitřní vybavení:		A	100,00
29. Záchod:		A	100,00
30. Ostatní:		A	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	8,20	100,00	0,46	3,77
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	P	7,90	100,00	0,46	3,63
4. Střecha:	P	7,30	100,00	0,46	3,36
5. Krytina:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce:	C	0,90	100,00	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	C	5,80	100,00	0,00	0,00
8. Fasádní omítky:	C	2,80	100,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20

14. Podlahy obytných místností:	P	2,20	100,00	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	P	4,30	100,00	0,46	1,98
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	C	1,90	100,00	0,00	0,00
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	C	3,10	100,00	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	C	4,10	100,00	0,00	0,00
25. Záchod:	P	0,30	100,00	0,46	0,14
26. Ostatní:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
27. Vybavení kuchyně:	A	0,50	100,00	1,00	0,50
28. Vnitřní vybavení:	A	4,10	100,00	1,00	4,10
29. Záchod:	A	0,30	100,00	1,00	0,30
30. Ostatní:	A	3,40	100,00	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů: 61,19

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,6119

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 080,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6119
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1730
Základní cena upravená	=	2 350,84 Kč/m ³
Plná cena: 183,75 m ³ * 2 350,84 Kč/m ³	=	431 966,85 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 160 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 150 / 160 = 93,750 %

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 367 171,82 Kč

Rodinný dům č.p. 43 - zjištěná cena = 64 795,03 Kč

b) Pozemky

b1) Pozemek na LV č. 334 - § 27 - § 32

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Jedná se o pozemek parc.č. 1959, který je ke dni ocenění vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Ve skutečnosti je tento pozemek zalesněný, a proto jej oceňují jako lesní pozemek. Ocenění lesních pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí souborů lesních typů. Ocenění je tedy provedeno dle § 30 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.24 tj. podle souborů lesních typů, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

Ocenění

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1959	4B	3 728,00	6,59		6,59	24 567,52
Mezisoučet							24 567,52
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							24 567,52

Pozemek na LV č. 334 - zjištěná cena

= 24 567,52 Kč

b2) Pozemky na LV č. 335 - § 27 - § 32

Lesní pozemek oceněný dle § 30.

Jedná se o pozemek parc.č. 1908/1, který je ke dni ocenění vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Ve skutečnosti je tento pozemek zalesněný, a proto jej oceňují jako lesní pozemek. Ocenění lesních pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí souborů lesních typů. Ocenění je tedy provedeno dle § 30 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.24 tj. podle souborů lesních typů, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1908/1	3B	866,00	6,11		6,11	5 291,26
Mezisoučet							5 291,26
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							5 291,26

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3.

Pozemek je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako zahrada, dle místního šetření se jedná o hospodářsky nevyužitelný pozemek. Ocenění je tedy provedeno dle § 32 odst. 3) vyhlášky, kde základní cena hospodářsky nevyužitelného pozemku se zjistí jako součin jeho výměry v m², průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23 a koeficientu 0,25.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Přirá- žka [%]	Srá- žka [%]	Koef.	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]

zahrada	1908/2	655	1,40	0	0,25	1,00	655,-
Součet							655,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):						*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3 - celkem							655,-

Pozemky na LV č. 335 - zjištěná cena = **5 946,26 Kč**

b3) Pozemky na LV č. 988 - § 27 - § 32

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Pozemek parc.č. 1971/7 je ke dni ocenění vedený v katastru jako trvalý travní porost. Oceňovaný pozemek se nachází v zastavěném území obce a tvoří funkční celek se stavbou a stavebními pozemky. Proto je ocenění provedeno dle § 28 odst. 5 vyhlášky.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1971/7	136,00	35,00	4 760,-
Součet				4 760,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				* 0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,8990
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				3 719,52

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Pozemky parc.č. 1960/1, 1960/3, 1960/5, 1966/1 a 1967/1 jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, dle místního šetření je možné tyto pozemky využít pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti jsou pozemky oceněny. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úpra va [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1960/1	84089	12079	1,03		1,03	12 441,37
trvalý travní porost	1960/3	84089	1729	1,03		1,03	1 780,87
trvalý travní porost	1960/5	84089	591	1,03		1,03	608,73
trvalý travní porost	1966/1	84089	5811	1,03		1,03	5 985,33
trvalý travní porost	1967/1	84089	3957	1,03		1,03	4 075,71
Výměra celkem			24167	Mezisoučet			24 892,01
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							24 892,01

Lesní pozemky oceněné dle § 30.

Jedná se o pozemky parc.č. 1960/2, 1974/1, 1976/1 a 1976/2, které jsou ke dni ocenění vedené v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Ve skutečnosti jsou tyto pozemky zalesněné, a proto je oceňují jako lesní pozemky. Ocenění lesních pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí souborů lesních typů. Ocenění je tedy provedeno dle § 30 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.24 tj. podle souborů lesních typů, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úpra va [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1960/2	4B	1 090,00	6,59		6,59	7 183,10
trvalý travní porost	1974/1	3D	1 149,00	6,22		6,22	7 146,78
trvalý travní porost	1976/1	3D	3 462,00	6,22		6,22	21 533,64
trvalý travní porost	1976/2	3D	987,00	6,22		6,22	6 139,14
Mezisoučet							42 002,66
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem							42 002,66

Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3.

Pozemek je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, neplodná půda, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění je tedy provedeno dle § 32 odst. 3) vyhlášky, kde základní cena hospodářsky nevyužitelného pozemku se zjistí jako součin jeho výměry v m², průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23 a koeficientu 0,25.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Přirá- žka [%]	Srá- žka [%]	Koef.	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	2737	867	1,40		0	0,25	1,00	867,-
Součet								867,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):							*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 32 odst. 3 - celkem								867,-

Pozemky na LV č. 988 - zjištěná cena = **71 481,19 Kč**

b4) Pozemky na LV č. 1379 - 1.část - § 27 - § 32

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Pozemky parc.č. 1931, 1933/1, 1935/1, 1938 a 1943 jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1915 jako orná půda, dle místního šetření dle místního šetření je možné tyto pozemky využít pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti jsou pozemky oceněny. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí

bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1915	84941	2130	1,83		1,83	3 897,90
trvalý travní porost	1931	84941	1834	1,83		1,83	3 356,22
trvalý travní porost	1933/1	84941	1618	1,83		1,83	2 960,94
trvalý travní porost	1935/1	84941	3176	1,83		1,83	5 812,08
trvalý travní porost	1938	84941	1979	1,83		1,83	3 621,57
trvalý travní porost	1943	84941	2101	1,83		1,83	3 844,83
Výměra celkem			12 838	Mezisoučet			20 034,84
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							23 879,67

Lesní pozemky oceněné dle § 30.

Jedná se o pozemky parc.č. 1937/4, 1937/6, 1951/1 a 1972/1, nacházející se v nezastavěném území obce. Pozemky parc.č. 1937/4, 1937/6 a 1951/1 jsou ke dni ocenění vedeny v katastru nemovitostí jako trvalý porost, pozemek parc.č. 1972/1 jako lesní pozemek. Ve skutečnosti jsou tyto pozemky zalesněné, a proto je oceňují jako lesní pozemky. Ocenění lesních pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti lesní půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí souborů lesních typů. Ocenění je tedy provedeno dle § 30 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.24 tj. podle souborů lesních typů, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.25.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úpra va [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1937/4	3D	478,00	6,22		6,22	2 973,16
trvalý travní porost	1937/6	3D	690,00	6,22		6,22	4 291,80
trvalý travní porost	1951/1	3B	1 474,00	6,11		6,11	9 006,14
lesní pozemek	1972/1	3B	2 209,00	6,11		6,11	13 496,99
trvalý travní porost	1937/2	3B	494,00	6,11		6,11	3 018,34
Mezisoučet							32 786,43
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):							* 1,0000
Lesní pozemky oceněné dle § 30 - celkem							32 786,43

Pozemky na LV č. 1379 - 1.část - zjištěná cena

≡ 56 279,97 Kč

b₅) Pozemky na LV č. 1379 - 2. část - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Pozemek parc. č. St. 128/1 je ke dni ocenění zastavěn rodinným domem č.p. 43, v katastru nemovitostí je pozemek veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Proto je ocenění provedeno dle § 28 odst. 1 a 2 vyhlášky.

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 128/1	598,00	35,00	20 930,-
Součet				20 930,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8990
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				40 887,32

Nestavební pozemky zahrnuté do územního plánu obce oceněné dle § 32 odst. 1.

Jedná se o pozemek a par.č. 1909/2, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada a pozemek parc.č. 2772/106, který je v katastru nemovitostí vedený jako vodní plocha. Jedná se o pozemky, které se nacházejí v zastavěném území obce a územně-plánovací dokumentací jsou určeny k zástavbě. Proto je ocenění provedeno dle § 32 odst. 1 vyhlášky.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1909/2	258,00	35,00	9 030,-
vodní plocha	2772/106	66,00	35,00	2 310,-
Součet				11 340,-
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:			*	0,3000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8990
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemky oceněné dle § 32 odst. 1 - celkem				6 645,90

Pozemky zahrad a ostatních ploch oceněné dle § 28 odst. 5.

Pozemek parc.č. 285 je ke dni ocenění vedený v katastru nemovitostí jako zahrada, pozemek parc.č. 397/6 jako ostatní plocha. Oceňované pozemky se nacházejí v zastavěném území obce a tvoří funkční celek se stavebními pozemky. Proto je ocenění provedeno dle § 28 odst. 5 vyhlášky.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	385	1 294,00	35,00	45 290,-
ostatní plocha	397/6	84,00	35,00	2 940,-
Součet				48 230,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8990
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 5 - celkem				37 687,44

Pozemek oceněný dle § 31 odst. 5.

Pozemek je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako vodní plocha, dle místního šetření jeho využití odpovídá zápisu v katastru nemovitostí. Ocenění je tedy provedeno dle § 31 odst. 5) vyhlášky, kde se základní cena vodního toku zjistí jako součin jeho výměry v m², ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm.a) až l) a koeficientu 0,07.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
vodní plocha	388/2	14	2,45	
Cena pozemku nesmí být podle § 31 odst. 6 nižší než 10 Kč / m ²				140,-
Součet				140,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0000
Pozemek oceněný dle § 31 odst. 5 - celkem				140,-

Pozemky na LV č. 1379 - 2. část - zjištěná cena = **85 360,66Kč**

celkem 243 900,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Rodinný dům

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům popř. chalupa** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **nabídka je vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení 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 podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Jankovice, okr. Kroměříž	Zhoršený	100 m ²	400 000	2009
			4 000	
Rodinný dům, Morkovice, okr. Kroměříž	Zhoršený	69 m ²	225 000	2009
			3 260	
Rodinný dům, Litěňčice, okr. Kroměříž	Zhoršený	70 m ²	288 000	2009
			4 114	
Rodinný dům, Kostelec, okr. Kroměříž	Zhoršený	112 m ²	324 000	2009
			2 893	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost se nachází v obdobné lokalitě jako srovnatelné rodinné domy. Stavebně-technický stav a vybavení předmětné nemovitosti je horší než u srovnatelných objektů. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu Kroměříž jedná o málo atraktivní lokalitu se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům a s nedostatkem pracovních příležitostí.

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 200 000 do 350 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů a zejména s ohledem na zhoršený stavebně-technický stav, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu pod dolní hranici cenového rozmezí, a to ve výši:

2 500 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (60 m²)

tj. celkem 150 000 Kč

Stavební pozemky

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

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

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto 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, Rusava, okres Kroměříž	Stavební	1 810	180 000	2009
			100	
Stavební pozemek, Podhradní Lhota, okres Kroměříž	Stavební	1 780	284 800	2009
			160	
Stavební pozemek, Zborovice, okres Kroměříž	Stavební	1 017	180 000	2009
			177	
Stavební pozemek, Slavkov pod Hostýnem, okres Kroměříž	Stavební	2 064	371 000	2009
			180	

Podle výše uvedených porovnaní a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 100 do 200 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnaní, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – určených k výstavbě rodinných domů, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí na částku ve výši:

- **100 Kč/m² tj. za celkovou výměru stavebních pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava (136 m²)**

tj. celkem 13 600 Kč

- **100 Kč/m² tj. za celkovou výměru stavebních pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1 379 pro k.ú. Rusava (2 300 m²)**

tj. celkem 230 000 Kč

Zemědělské pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití, částečně zatravněné**, o obdobné velikosti, 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, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně obchodovatelné**.

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

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto 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, Choryně, okres Vsetín	orná půda	7 360	73 600	2009
			10	
Zemědělský pozemek, Liptál, okres Vsetín	orná půda	40 650	765 000	2009
			19	
Zemědělský pozemek, Růžďka, okres Vsetín	orná půda	39 028	234 000	2009
			6	
Zemědělský pozemek, Tupočany u Holešova, okres Kroměříž	orná půda	19 155	250 000	2009
			13	

Podle výše uvedených porovnáání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělské pozemky, obdobné velikosti v průměru od 10 do 15 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnáání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – zemědělská půda, částečně zalesněná, pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí na částku ve výši:

- **10 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 335 pro k.ú. Rusava (655 m²)**

tj. celkem 6 550 Kč

- **10 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava (25 034 m²)**

tj. celkem 250 340 Kč

- **10 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělských pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 1 379 pro k.ú. Rusava (12 852m²)**

tj. celkem 128 520 Kč

Lesní pozemky

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

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

Podle realizovaných prodejů, byly v uplynulé době zobchodovány, v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto nemovitosti:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Lesní pozemek, obec Červenka, okres Vsetín	Lesní	88 577	550 000	2009
			6	
Lesní pozemek, obec Vsetín, okres Vsetín	Lesní	88 550	450 000	2009
			5	
Lesní pozemek, obec Rusava, okres Vsetín	Lesní	9 000	154 000	2009
			17	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, lesní pozemky v průměru od 5 do 15 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, k charakteru pozemků – lesní pozemek, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí na částku ve výši:

- **10 Kč/m² tj. za celkovou výměru lesních pozemků zapsaného na listu vlastnictví č. 334 pro k.ú. Rusava (3 728 m²)**

tj. celkem 37 280 Kč

- **10 Kč/m² tj. za celkovou výměru lesních pozemků zapsaného na listu vlastnictví č. 335 pro k.ú. Rusava (866 m²)**

tj. celkem 8 660 Kč

- 10 Kč/m² tj. za celkovou výměru lesních pozemků zapsaného na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava (6 688 m²)

tj. celkem 66 880 Kč

- 10 Kč/m² tj. za celkovou výměru lesních pozemků zapsaného na listu vlastnictví č. 1 379 pro k.ú. Rusava (5 345 m²)

tj. celkem 53 450 Kč

**Výsledná cena oceňovaných pozemků zjištěná srovnávací metodou
po zaokrouhlení činí**

celkem 800 000 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

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

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitostí Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpisy 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.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 3056/08-69 ze dne 20.10.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 334, 335, 988 a 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných **na LV č. 334 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- pozemek parc.č. 1959 o výměře 3728 m² – trvalý travní porost

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných **na LV č. 335 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- pozemek parc.č. 1908/1 o výměře 866 m² – zahrada

- pozemek parc.č. 1908/2 o výměře 655 m² – zahrada

3. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných **na LV č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- pozemek parc.č. 1960/1 o výměře 12079 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1960/2 o výměře 1090 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1960/3 o výměře 1729 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1960/5 o výměře 591 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1966/1 o výměře 5811 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1967/1 o výměře 3957 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1971/7 o výměře 139 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1974/1 o výměře 1149 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1976/1 o výměře 3462 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1976/2 o výměře 987 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 2737 o výměře 867 m² – ostatní plocha

4. Ocenit nemovitosti zapsané **na LV č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava**, a to:

- rodinný dům č.p. 43 na pozemku parc.č. St. 128/1

- pozemek parc.č. St. 128/1 o výměře 598 m² – zastavěná plocha a nádvoří

- pozemek parc.č. 385 o výměře 1294 m² – zahrada

- pozemek parc.č. 388/2 o výměře 14 m² – vodní plocha

- pozemek parc.č. 397/6 o výměře 84 m² – ostatní plocha

- pozemek parc.č. 1909/2 o výměře 258 m² – zahrada

- pozemek parc.č. 1915 o výměře 2130 m² – orná půda

- pozemek parc.č. 1931 o výměře 1834 m² – orná půda

- pozemek parc.č. 1933/1 o výměře 1618 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1935/1 o výměře 3176 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1937/2 o výměře 494 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1937/4 o výměře 478 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1937/6 o výměře 690 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1938 o výměře 1979 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 1943 o výměře 2101 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1951/1 o výměře 1474 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 1972/1 o výměře 2209 m² – lesní pozemek
- pozemek parc.č. 2772/106 o výměře 66 m² – vodní plocha

Výsledné ceny (po zaokrouhlení):

Rodinný dům č.p. 43

	Nákladová cena stavby po opotřebení [Kč]	Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]
Rodinný dům č.p. 43	64 800	150 000

Pozemek zapsaný na LV č. 334 pro k.ú. Rusava, obec Rusava:

Pozemek	Zjištěná cena dle cenového předpisu [Kč]	Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]
Pozemek parc.č. 1959	24 600	37 300

Pozemky zapsané na LV č. 335 pro k.ú. Rusava, obec Rusava:

Pozemek	Zjištěná cena dle cenového předpisu [Kč]	Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]
Pozemek parc.č. 1908/1	5 300	8 700
Pozemek parc.č. 1908/2	650	6 500

Pozemky zapsané na LV č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava:

Pozemek	Zjištěná cena dle cenového předpisu [Kč]	Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]
Pozemek parc.č. 1960/1	12 400	120 000
Pozemek parc.č. 1960/2	7 200	10 900
Pozemek parc.č. 1960/3	1 800	17 300
Pozemek parc.č. 1960/5	600	6 000
Pozemek parc.č. 1966/1	6 000	58 100
Pozemek parc.č. 1967/1	4 100	39 600
Pozemek parc.č. 1971/7	3 800	13 900
Pozemek parc.č. 1974/1	7 150	11 500
Pozemek parc.č. 1976/1	21 500	34 600
Pozemek parc.č. 1976/2	6 100	9 900
Pozemek parc.č. 2737	870	8 700

Pozemky zapsané na LV č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava:

Pozemek	Zjištěná cena dle cenového předpisu [Kč]	Zjištěná cena srovnávací metodou [Kč]
Pozemek parc.č. St. 128/1	41 000	59 800
Pozemek parc.č. 385	35 400	129 400
Pozemek parc.č. 388/2	150	140
Pozemek parc.č. 397/6	2 300	8 400
Pozemek parc.č. 1909/2	5 300	25 800
Pozemek parc.č. 1915	3 900	21 300

Pozemek parc.č. 1931	3 350	18 300
Pozemek parc.č. 1933/1	3 000	16 200
Pozemek parc.č. 1935/1	5 800	31 800
Pozemek parc.č. 1937/4	3 000	4 800
Pozemek parc.č. 1937/6	4 300	6 900
Pozemek parc.č. 1938	3 600	19 800
Pozemek parc.č. 1943	3 800	21 000
Pozemek parc.č. 1951/1	9 000	14 700
Pozemek parc.č. 1972/1	13 500	22 100
Pozemek parc.č. 2772/106	1 350	6 600
Pozemek parc.č. 1937/2	3 000	4 900

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou nemovitosti umístěny, s ohledem na stav rodinného domu a s ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití pro zemědělskou výrobu a zalesnění, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí takto:

Rodinný dům č.p. 43

150 000 Kč

Pozemek parc.č. 1959 vedeném na listu vlastnictví č. 334 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

37 300 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

18 650 Kč

Pozemek parc.č. 1908/1 vedeném na listu vlastnictví č. 335 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

8 700 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

4 350 Kč

Pozemek parc.č. 1908/2 vedeném na listu vlastnictví č. 335 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

6 500 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

3 250 Kč

Pozemek parc.č. 1960/1 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

120 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

60 000 Kč

Pozemek parc.č. 1960/2 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

10 900 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

5 450 Kč

Pozemek parc.č. 1960/3 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

17 300 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

8 650 Kč

Pozemek parc.č. 1960/5 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

6 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

3 000 Kč

Pozemek parc.č. 1966/1 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

58 100 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

29 050 Kč

Pozemek parc.č. 1967/1 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

40 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

20 000 Kč

Pozemek parc.č. 1971/7 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

14 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

7 000 Kč

Pozemek parc.č. 1974/1 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

11 500 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

5 750 Kč

Pozemek parc.č. 1976/1 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

34 600 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

17 300 Kč

Pozemek parc.č. 1976/2 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

10 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

5 000 Kč

Pozemek parc.č. 2737 vedeném na listu vlastnictví č. 988 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

8 700 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti ½ ve výši:

4 350 Kč

Pozemek parc.č. St. 128/1 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

59 800 Kč

Pozemek parc.č. 385 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

129 400 Kč

Pozemek parc.č. 388/2 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

140 Kč

Pozemek parc.č. 397/6 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

8 400 Kč

Pozemek parc.č. 1909/2 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

25 800 Kč

Pozemek parc.č. 1915 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava ve výši:

21 300 Kč

**Pozemek parc.č. 1931 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

18 300 Kč

**Pozemek parc.č. 1933/1 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

16 200 Kč

**Pozemek parc.č. 1935/1 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

31 800 Kč

**Pozemek parc.č. 1937/4 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

4 800 Kč

**Pozemek parc.č. 1937/6 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

6 900 Kč

**Pozemek parc.č. 1938 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

19 800 Kč

**Pozemek parc.č. 1943 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

21 000 Kč

**Pozemek parc.č. 1951/1 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

14 700 Kč

**Pozemek parc.č. 1972/1 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

22 100 Kč

**Pozemek parc.č. 2772/106 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

6 600 Kč

**Pozemek parc.č. 1937/2 vedeném na listu vlastnictví č. 1379 pro k.ú. Rusava, obec Rusava
ve výši:**

4 900 Kč

V Ostravě, 8.4.2010

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 87-2827/10 znaleckého deníku.