

Znalecký posudek č. 238-3283/11  
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti  
(obvyklé ceny)  
pro účel exekučního řízení  
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

**Předmět ocenění:**

**Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na rodinném domě č.p. 188 na pozemku parc.č. 496 a na pozemcích parc.č. 496, 497 a 499.**

Obec: Vražné	č.p. 188
Okres: Nový Jičín	PSČ 742 35
Katastrální území: Vražné u Oder	Kraj: Moravskoslezský
Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně	Identifikační kód: 785768



**Vlastník staveb a pozemků:**

Kostková Martina	podíl: 1/2
Krkoška Bohumil	podíl: 1/2

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 17.10.2011.**

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

V Ostravě dne 17.10.2011

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek: .....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod .....	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Omezení vlastnických práv .....	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti .....	14

Znalecká doložka

**Přílohy**

- Usnesení č.j. 024 EX 1153/07-49 ze dne 17.8.2011
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Situační plánec a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1153/07-49 ze dne 17.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 32 pro k.ú. Vražné u Oder, obec Vražné.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 32**, a to:

- rodinný dům č.p. 188 na pozemku parc. č. 496
- pozemek parc.č. 496, o výměře 424 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 497, o výměře 1059 m<sup>2</sup> – zahrada
- pozemek parc.č. 499, o výměře 750 m<sup>2</sup> – zahrada

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případná práva a závady s nemovitostí spojená, dále ocenit závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, a dále stanovit výslednou (obvyklou) cenu nemovitosti ke dni zpracování znaleckého posudku.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 15.9.2011 od 14.00 za účasti oprávněných z věcného břemene Kristiny Pintrové a Jiřího Pintra.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Vražné u Oder, obec Vražné, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 30.8.2011.

### **2. Situační podklady**

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Vražné u Oder, mapový list č. HRANICE na Moravě 0-0/33, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, ze dne 25.5.2011.

### **3. Ostatní podklady**

- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.12.1993
- Kolaudační rozhodnutí ke Stavebním úpravám, rekonstrukci a přístavbě k rekreačnímu domu ev. číslo 07 ve Vražném se změnou užívání na rodinný dům ze dne 26.10.2004
- Projektová dokumentace k přestavbě rekreačního domu z roku 1989
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 15.9.2011
- Informace zjištěné při místním šetření

## Nález a posudek

### Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Podle § 66 odst. (5) znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu 18) § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňované nemovitosti se nacházejí v obci Vražné (847 obyvatel), která se nachází severozápadním směrem od města Nový Jičín ve vzdálenosti 15 km. Oceňovaný rodinný dům se nachází v severní části obce, na okraji zástavby rodinných domů podél veřejné komunikace. V obci se nachází základní občanská vybavenost (úřad, mateřská a základní škola, kostel, pošta), úplná občanská vybavenost se nachází ve městě Nový Jičín. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na dálnici D1 zajišťující spojení mezi Ostravou a Olomoucí je možné ve vzdálenosti cca 1,5 km. V obci se nachází autobusová zastávka meziměstské dopravy. V rámci okresu Nový Jičín se z hlediska individuálního bydlení jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Nevýhodou je umístění oceňovaných nemovitostí v záplavové zóně řeky Odry.

### **Souhrnné informace o nemovitosti**

Souhrnná velikost pozemků je **2 233 m<sup>2</sup>**.

Zastavěná plocha rodinným domem a hospodářskou budovou je **284 m<sup>2</sup>**.

Obytná plocha rodinného domu činí **238 m<sup>2</sup>**.

Ostatní užitné plochy hospodářské budovy činí **86 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

Oceňovaný dům je situován na okraji zástavby rodinných domů při severním okraji obce Vražné. Dle zjištěných informací byl rodinný dům užíván jako rekreační objekt, který byl postaven pravděpodobně v 1. polovině 20. století. V roce 1989 byla započata přestavba rekreačního objektu na rodinný dům, kdy byla provedena přístavba domu ze severní strany a byla provedena půdní vestavba. Rodinný dům byl rekolaudován v roce 2004. Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. 496, pozemky parc.č. 497 a 499 tvoří přilehlou zahradu. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní a plynovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do vlastní čističky odpadních vod s přepadem do řeky Odry. Příjezd a přístup k rodinnému domu je možný ze severní strany z veřejné komunikace. Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Na pozemku parc.č. 496 se nachází hospodářská budova, která není zapsána na listu vlastnictví č. 32, avšak je zakreslena v katastrální mapě. Hospodářská budova má vzhledem k velikosti a jejímu stavebně-technickému stavu vliv na cenu obvyklou, a proto ji v posudku samostatně oceňuji. Hospodářská budova je napojena na veřejnou elektrickou síť.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 32 jsou v podílovém vlastnictví povinného Bohumila Krkošky a Martiny Kostkové, spoluvlastnické podíly jsou o velikosti id. ½. Rodinný dům je užíván Martinou Kostkovou k bydlení. Přízemí rodinného domu a hospodářská budova je rovněž užívána manžely Pintrovými (rodiče Martiny Kostkové) na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.12.1993.

## 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. 188

1.2. Hospodářská budova

**Popis, výměry, výpočet ceny:**

#### **1.1. Rodinný dům č.p. 188**

**Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V domě se nachází dvě bytové jednotky o dispoziční velikosti 5+1 a 3+1.

Dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 30-55 cm. Střecha je sedlová krytá vlnitým eternitem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce jsou betonové. Schody jsou betonové s dřevěnou nášlapnou vrstvou. Fasádu tvoří vápenné štukované omítky. Vnitřní omítky jsou rovněž vápenné štukované, v hygienických zařízeních a v kuchyni v 1.NP je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté koberci, v hygienických zařízeních a na chodbě je provedena keramická dlažba. Okna v 1.NP jsou dřevěná špaletová, v podkroví jsou okna dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, některé jsou prosklené. Rodinný dům má standardní vybavení. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou, vodovodní a plynovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do vlastní čističky odpadních vod. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvody ÚT. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

**Výpočet užitého obestavěného prostoru:**

1.nadzemní podlaží (169 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	473.20
podkroví (169 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	487.20
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	m <sup>3</sup>	<b>960.40</b>

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

obývací pokoj	m <sup>2</sup>	20.50
ložnice	m <sup>2</sup>	15.60
koupelna	m <sup>2</sup>	3.50
WC	m <sup>2</sup>	1.50
spíž	m <sup>2</sup>	3.10
strojovna	m <sup>2</sup>	3.10
předsíň	m <sup>2</sup>	10.60
předsíň	m <sup>2</sup>	8.50
kotelna	m <sup>2</sup>	12.10
pokoj	m <sup>2</sup>	8.90
pokoj	m <sup>2</sup>	10.60
obývací místnost	m <sup>2</sup>	15.80
kuchyň	m <sup>2</sup>	9.00
<b>Výměra 1. NP.</b>	m <sup>2</sup>	<b>122.80</b>

**podkroví**

obývací pokoj	m <sup>2</sup>	41.05
kuchyň	m <sup>2</sup>	12.96
hala	m <sup>2</sup>	14.91
pokoj	m <sup>2</sup>	17.13
pokoj	m <sup>2</sup>	18.48
koupelna	m <sup>2</sup>	9.50
WC	m <sup>2</sup>	1.20
<b>Výměra podkroví</b>	m <sup>2</sup>	<b>115.23</b>

**VÝMĚRA CELKEM**m<sup>2</sup> **238.03****Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 346 450.00

**Podlaží**Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (169 m<sup>2</sup>) Kč 1 786 330.00Výchozí cena podkroví (169 m<sup>2</sup>) Kč 1 603 810.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 3 736 590.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 5 716 982.70

Rok uvedení do provozu 1930

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 45.00

Cena k roku 2011 Kč 3 144 340.49

Zaokrouhlení	Kč	-40.49
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>3 144 300.00</u></b>

### 1.2. Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží zejména ke garážování, skladování. Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 45 cm. Fasádu tvoří vápenné omítky. Střecha je sedlová, krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Vrata garáže jsou plechová, dveře jsou dřevěné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou síť. Hospodářská budova byla postavena pravděpodobně v 1. polovině 20. století a nachází se v průměrném stavu odpovídajícím jejímu stáří.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (115 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	299.00
půda	m <sup>3</sup>	461.15
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	<b>m<sup>3</sup></b>	<b><u>760.15</u></b>

### **Počet nadzemních podlaží: 1**

#### Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	151 570.00
----------------------------------	----	------------

#### **Podlaží**

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (115 m <sup>2</sup> )	Kč	802 700.00
---	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	954 270.00
-------------------------	----	------------

Stavební index	%	153.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	1 460 033.10
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1930
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	65.00
------------	---	-------

Cena k roku 2011	Kč	511 011.59
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	-11.59
--------------	----	--------

<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>511 000.00</u></b>
--------------------------	-----------	--------------------------

#### **Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 188	Kč	3 144 300.00
---------------------------	----	--------------

1.2. Hospodářská budova	Kč	511 000.00
-------------------------	----	------------

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>3 655 300.00</u></b>
------------------	-----------	----------------------------

#### **Rekapitulace nákladových cen**

#### **1. Budovy**

<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>3 655 300.00</u></b>
------------------	-----------	----------------------------

<b>Stavby celkem</b>	<b>Kč</b>	<b><u>3 655 300.00</u></b>
----------------------	-----------	----------------------------



## 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: Vražné

Katastrální území: Vražné u Oder

Vlastník staveb a pozemků:

Kostková Martina

podíl: ½

Krkoška Bohumil

podíl: ½

### **Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 188 a hospodářskou budovou**

#### **Výpočet ceny**

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

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 500 Kč/m<sup>2</sup>

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Cena za m <sup>2</sup>	Cena
496	424	zastavěná plocha a nádvoří	300 Kč	127 200 Kč
497	1059	zahrada	300 Kč	317 700 Kč
499	750	zahrada	300 Kč	225 000 Kč

**Výměra pozemků celkem** **m<sup>2</sup>** **2 233**

#### **Výpočet ceny**

Výměra pozemků m<sup>2</sup> 2 233

Směrná cena pozemků Kč/m<sup>2</sup> 300

**Výchozí cena pozemků** **Kč** **669 900**

**Pozemky celkem (po zaokrouhlení)** **Kč** **670 000**

## D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními 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 vyšší, než je poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití a ke skutečnosti, že se rodinný dům nachází v záplavové zóně řeky Odry, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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 <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Odry, okr. Nový Jičín	Průměrný	160 m <sup>2</sup>	1 410 000	2011
			<b>8 812</b>	
Rodinný dům, Kunín, okr. Nový Jičín	Průměrný	180 m <sup>2</sup>	1 665 000	2011
			<b>9 250</b>	
Rodinný dům, Bernartice nad Odrou, okr. Nový Jičín	Průměrný	200 m <sup>2</sup>	1 680 000	2011
			<b>8 400</b>	
Rodinný dům, Jeseník nad Odrou, okr. Nový Jičín	Průměrný	225 m <sup>2</sup>	1 610 000	2011
			<b>7 156</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými rodinnými domy nacházejícími v okrese Nový Jičín. Vybavením a stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci regionu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči městům Ostrava Nový Jičín a Hranice.

Podle výše uvedených porovnaní a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti

v průměru od 1 500 000 do 2 000 000 Kč, vzhledem ke skutečnosti, že se rodinný dům nachází v záplavové zóně řeky Odry, uvažují s jednotkovou cenou za m<sup>2</sup> nižší, než je uvedená u srovnatelných nemovitostí.

**Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu, hospodářské budovy včetně pozemků s budovami ve funkčním celku na částku ve výši:**

**6 500 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu (238 m<sup>2</sup>)**

**tj. 1 547 000 Kč**

**2 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitné plochy hospodářské budovy (86 m<sup>2</sup>)**

**tj. 172 000 Kč**

**tj. celkem 1 719 000 Kč**

## E. Omezení vlastnických práv

Za omezení vyplývající ze smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.12.1993 považují právo bydlení a užívání nemovitostí zapsaných na LV č. 32 pro k.ú. Vražné u Oder ve prospěch Jiřího a Kristiny Pintrových. Věcné břemeno je ve smlouvě specifikováno takto:

Právo výlučného užívání bytové jednotky v 1. NP, právo společného užívání hospodářské budovy a pozemků parc.č. 496, 497 a 499 na dobu neurčitou.

**Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání části rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků.**

**a) Věcné břemeno užívání části rodinného domu a hospodářské budovy a pozemků parc.č. 496, 497 a 499**

### **Věcné břemeno užívání části rodinného domu**

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání části rodinného domu ve prospěch Jiřího a Kristiny Pintrových, pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány pouze vymezené prostory v 1.NP.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

### **Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor v rodinném domě** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného, které se v obci Vražné, okr. Nový Jičín a jejího okolí pohybuje v rozmezí od 40 do 80 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Roční užitek z pronájmu **místností v 1.NP (užívaných pouze oprávněnými z věcného břemene - užitná plocha 123 m<sup>2</sup>)** při výši upraveného nájemného 600 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **73 800 Kč** .

Roční užitek oprávněné osoby z věcného břemene dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti.

Místnosti v 1.NP domu (výhradní užívání)	73 800 Kč	5 let	369 000 Kč
<b>Celkem</b>			<b>369 000 Kč</b>

### **Věcné břemeno užívání hospodářské budovy**

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání hospodářské budovy ve prospěch Jiřího a Kristiny Pintrových, pro účely ocenění závalů s nemovitostí spojených jsou uvažovány prostory v hospodářské budově.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

### **Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:**

Pro stanovení ceny práva užívání **hospodářské budovy** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného skladovacích prostor, které se v obci Vražné a jejím okolí pohybuje v rozmezí od 20 do 50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Toto nájemné považuji za obvyklé.

Roční užitek z pronájmu **hospodářské budovy (užívaných společně - užitná plocha 86 m<sup>2</sup>)** při výši upraveného nájemného 240 Kč/m<sup>2</sup>/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **20 640 Kč**.

Roční užitek oprávněné osoby z věcného břemene dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti.

Hospodářská budova (společné užívání)	20 640 Kč	5 let	103 200 Kč
<b>Celkem</b>			<b>103 200 Kč</b>

### **Věcné břemeno užívání pozemků parc.č. 496, 497 a 499**

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání pozemků, na základě předložené smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.12.1993 je pro účely ocenění uvažováno s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 496 a s pozemky zahrady parc.č. 497 a 499.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užitku z pronájmu obdobných ploch – pozemků, které slouží jako nádvoří a zahrada.

Údaje o pronájmu pozemků zahrady nebyly zjištěny, když pozemky pro bydlení se v dané lokalitě téměř nepronajímají. Proto je roční užitek z věcného břemene, při nemožnosti zjištění obvyklé ceny či ze smlouvy, uvažován ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2010 ze dne 8.12.2009, a to část I, oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d”, kde je pro obce o velikosti do 1000 obyvatel nájemné stanoveno ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup>.

### **Ocenění věcného břemene užívání pozemků**

**Zjištěná cena ročního užitku** odpovídající právu z **věcného břemene** užívání pozemků parc.č. 496, 497 a 499 ve prospěch oprávněných, v celé ploše pozemků, tj. o velikosti 2 233 m<sup>2</sup>, činí:

$$2\,233\text{ m}^2 \times 5,-\text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 11\,165,-\text{ Kč}$$

Roční užitek oprávněné osoby z nájemního vztahu dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti (věcné břemeno je uzavřeno na dobu neurčitou).

$$11\,165,-\text{ Kč/rok} \times 5\text{ let} = 55\,825,-\text{ Kč}$$

**Zjištěná obvyklá cena práva užívání bytových prostor v rodinném domě, hospodářské budovy a užívání pozemků parc.č. 496, 497 a 499 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí celkem 528 025 Kč.**

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

Zástavní právo soudcovské ve výši 685 626 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Ostrava.

Zástavní právo soudcovské ve výši 778 955 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení Ostrava.

Zástavní právo soudcovské ve výši 521 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo soudcovské ve výši 26 532 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

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 1153/07-49 ze dne 17.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 32 pro k.ú. Vražné u Oder, obec Vražné.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 32**, a to:

- rodinný dům č.p. 188 na pozemku parc. č. 496
- pozemek parc.č. 496, o výměře 424 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 497, o výměře 1059 m<sup>2</sup> – zahrada
- pozemek parc.č. 499, o výměře 750 m<sup>2</sup> – zahrada

### Nákladová cena po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 188 Kč 3 144 300

1.2. Hospodářská budova Kč 511 000

**1. Budovy Kč 3 655 300**

**Pozemky Kč 670 000**

**Celkem Kč 4 325 300**

**Srovnávací hodnota Kč 1 719 000**

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu a hospodářské budovy, průměrné dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, tj. rodinného domu č.p. 188, hospodářské budovy a pozemků s budovami ve funkčním celku, ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku

**1 700 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ stanovuji na částku:

**850 000 Kč**

# Dodatek ke znaleckému posudku č. 238d-3283/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti  
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

## **Předmět ocenění:**

**Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na rodinném domě č.p. 188 na pozemku parc.č. 496 a na pozemcích parc.č. 496, 497 a 499.**

Obec: Vražné

č.p. 188

Okres: Nový Jičín

PSČ 742 35

Katastrální území: Vražné u Oder

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně

Identifikační kód: 785768



## **Vlastník staveb a pozemků:**

Kostková Martina

podíl: ½

Krkoška Bohumil

podíl: ½

## **Objednatel:**

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

## **Dodatek je zpracován ke dni 23.4.2012.**

## **Vypracoval:**

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento dodatek ke znaleckému posudku obsahuje 5 strany textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 23.4.2012

## Úkol znalce

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 238-3283/11 ze dne 17.10.2011 pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na rodinném domě č.p. 188 na pozemku parc.č. 496 a na pozemcích parc.č. 496, 497 a 499 v k.ú. Vražné u Oder, obec Vražné. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o rozdělení výsledné obvyklé ceny pro jednotlivé nemovitosti zvlášť.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí zvlášť pro rodinný dům č.p. 188 a zvlášť pro hospodářskou budovu bez č.p./č.e. nezapsanou v katastru nemovitostí a stojící na pozemku parc.č. 496 v katastrálním území Vražné.

## Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1153/07-49 ze dne 17.8.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na LV č. 32 pro k.ú. Vražné u Oder, obec Vražné.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 32**, a to:

- rodinný dům č.p. 188 na pozemku parc. č. 496
- pozemek parc.č. 496, o výměře 424 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 497, o výměře 1059 m<sup>2</sup> – zahrada
- pozemek parc.č. 499, o výměře 750 m<sup>2</sup> – zahrada

### **Nákladová cena po opotřebení**

#### **1. Budovy**

1.1. Rodinný dům č.p. 188

Kč 3 144 300

1.2. Hospodářská budova

Kč 511 000

#### **1. Budovy**

**Kč 3 655 300**

#### **Pozemky**

**Kč 670 000**

#### **Celkem**

**Kč 4 325 300**

#### **Srovnávací hodnota**

**Kč 1 719 000**

### **Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:**

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu a hospodářské budovy, průměrné dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí, tj. rodinného domu č.p. 188, hospodářské budovy a pozemků s budovami ve funkčním celku, ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně.



Na základě požadavku objednatele bylo provedeno stanovení obvyklé ceny rodinného domu, hospodářské budovy a zvláště souvisejících pozemků. Rozdělení obvyklé ceny je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou staveb a pozemků a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Celková věcná hodnota stavby a pozemků činí:

Rodinný dům č.p. 188	Kč	3 114 300
Hospodářská budova	Kč	511 000
Pozemky parc.č. 496, 497 a 499	Kč	670 000
Celkem	Kč	4 325 300

Poměr ceny staveb a pozemků pak stanovují procentuálním poměrem, a to takto:

Rodinný dům č.p. 188	3 114 300	72%
Hospodářská budova	511 000	12%
Pozemky parc.č. 496, 497 a 499	670 000	16%
Celkem	4 325 300	100%

Z výše uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že procentuální podíl rodinného domu na obvyklé ceně činí 72%, podíl hospodářské budovy činí 12% a podíl pozemků parc.č. 496, 497 a 499 je 16%. Rozdělení obvyklé ceny:

Celkem	1 720 000	100%
Rodinný dům č.p. 188	1 238 400	72%
Hospodářská budova	206 400	12%
Pozemky parc.č. 496, 497 a 499	275 200	16%

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v průměrně atraktivní lokalitě, průměrný stav a průměrnou dopravní dostupnost, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí takto:

**1. Cenu rodinného domu č.p. 188 odhaduji ve výši (po zaokrouhlení):**

**1 240 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na rodinném domě č.p. 188 stanovuji na částku ve výši:

**620 000 Kč**

**2. Cenu hospodářské budovy odhaduji ve výši (po zaokrouhlení):**

**210 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ na hospodářské budově stanovuji na částku ve výši:

**105 000 Kč**

**3. Cenu pozemků parc.č. 496, 497 a 499 odhaduji samostatně, a to na částku (po zaokrouhlení):**

**280 000 Kč**

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ pozemcích parc.č. 496, 497 a 499 stanovuji na částku ve výši:

**140 000 Kč**

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

**Na oceňovaných nemovitostech vážne věcné břemeno užívání, a to věcné břemeno užívání části rodinného domu, věcné břemeno užívání hospodářské budovy a věcné břemeno užívání pozemků, které má výrazný vliv na obvyklou cenu.**

<b>Hodnota práva užívání rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků parc.č. 496, 497 a 499</b>	<b>Kč</b>	<b>528 000</b>
--	-----------	----------------

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 238d-3283/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 23.4.2012

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

**Na oceňovaných nemovitostech vážne věcné břemeno užívání, a to věcné břemeno užívání části rodinného domu, věcné břemeno užívání hospodářské budovy a věcné břemeno užívání pozemků, které má výrazný vliv na obvyklou cenu.**

**Hodnota práva užívání rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků parc.č. 496, 497 a 499** **Kč 528 000**

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 238-3283/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 17.10.2011