

Znalecký posudek č. 25-3070/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/18 na rodinném domě č.p. 125 na pozemku parc.č. St. 160/2, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/18 na pozemcích parc.č. St. 160/1, St. 160/2, 1832, 1837, 1838, 1839, 1840, 1845, 4865, 4866 a 4867 a spoluvlastnický podíl o velikosti 1/288 na pozemku parc.č. 4837.

Obec: Mosty u Jablunkova

č.p. 125

Okres: Frýdek-Místek

PSČ 739 98

Katastrální území: Mosty u Jablunkova

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Třinci

Identifikační kód: 699896



Vlastník spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 1266:

Kohut Marian

podíl: 1/18

Vlastník spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 201:

Kohut Marian

podíl: 1/288

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 1.2.2011.

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 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 1.2.2011

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
Rekapitulace nákladových cen	8
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	11
E. Omezení vlastnických práv	12
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 370/10-132 ze dne 30.7.2010
 Výpisy z katastru nemovitostí
 Kopie katastrálních map předmětného území
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 370/10-132 ze dne 30.7.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnických podílů na nemovitostech zapsaných na LV č. 201 a 1266 pro k.ú. a obec Mosty u Jablunkova.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/18 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1266**, a to:

- rodinný dům č.p. 125 na pozemku parc. č. St. 160/2
- pozemek parc.č. St. 160/1, o výměře 101 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. St. 160/2, o výměře 936 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1832, o výměře 730 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1837, o výměře 289 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1838, o výměře 1119 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1839, o výměře 989 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 1840, o výměře 2 468 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1845, o výměře 306 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 4865, o výměře 613 m² – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 4866, o výměře 437 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 4867, o výměře 507 m² – ostatní plocha

2. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/288 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 201**, a to:

- pozemek parc.č. 4837, o výměře 1 328 m² – ostatní plocha

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

Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 23.8.2010 od 15.00.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 201 pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 30.7.2010.
- výpis z katastru nemovitostí č. 1266 pro k.ú. Mosty u Jablunkova, obec Mosty u Jablunkova, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 21.6.2010.

2. Situační podklady

- kopie katastrálních map předmětného území platné pro k.ú. Mosty u Jablunkova, mapový list č. XXIII – 14 – 7 a XXIII – 14/8,7,4,3 vyhotovené katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Třinec

3. Ostatní podklady

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 23.8.2010
- 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 nachází v obci Mosty u Jablunkova (4 000 obyvatel), v katastrálním území Mosty u Jablunkova. Oceňovaný rodinný dům č.p. 125 se nachází při východním okraji obce v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde se nachází základní infrastruktura a síť služeb (úřad, pošta, škola, kostel, zdravotnické zařízení, obchody), je vzdáleno cca 500 m. Úplná občanská vybavenost a služby se nachází ve městě Třinec, které je od oceňovaných nemovitostí vzdáleno 20 km. Nemovitosti jsou umístěné v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, ve vzdálenosti do 1 km se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy, obci Mosty u Jablunkova se nachází vlakové nádraží. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11, zajišťující spojení mezi Ostravou, Českým Těšínem a Slovenskou republikou, je možné ve vzdálenosti cca 5 km. V rámci okresu se z hlediska bydlení jedná o průměrně atraktivní lokalitu. Negativem je umístění rodinného domu v blízkosti frekventované komunikace, která je zdrojem nadměrného hluku.

Pozemek parc.č. 4837 se nachází v centrální části obce a je situovaný kolmo na hlavní komunikaci procházející obcí Mosty u Jablunkova. Ke dni ocenění pozemek slouží jako příjezdová komunikace k místní lékárně.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost pozemků zapsaných na LV č. 1266 je **8 495 m²**, velikost pozemku zapsaného na LV č. 201 je **1 328 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem je **110 m²**.

Obytná plocha rodinného domu je **94 m²**.

Užitná plocha 1.PP rodinného domu je přibližně **55 m²**.

Zastavěná plocha hospodářskou budovou je **120 m²**.

Užitná plocha hospodářské budovy je přibližně **90 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované nemovitosti jsou situované v rozptýlené zástavbě rodinných domů. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 160/2, který je rovněž zastaven hospodářkou budovou a také tvoří plochu přilehlého prostranství. Pozemek parc.č. St. 160/2 je porostlý nízkými dřevinami, které ztěžují přístup k domu a k hospodářské budově. Ostatní pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1266 se nacházejí v okolí rodinného domu a jsou zatravněny, popř. částečně porostlé náletovým porostem a mají zemědělský charakter. K rodinnému domu není možný příjezd po zpevněné komunikaci.

Rodinný dům je ke dni ocenění bez využití a chátrá. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou síť, zdrojem pitné vody je studna, odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do žumpy. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický průtokový ohřívač. Dům byl pravděpodobně postaven v 30. letech 20. století. Dům je ke dni ocenění ve zhoršeném až havarijním stavebně-technickém stavu bez jakékoliv údržby, konstrukční prvky jsou technicky i morálně zastaralé.

Na pozemku parc.č. St. 160/2 se nachází hospodářská budova, která není zapsána v katastru nemovitostí, ale svou velikostí má vliv na cenu obvyklou a proto ji samostatně oceňují.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1266 jsou v podílovém vlastnictví několika vlastníků, spoluvlastnický podíl povinného Mariana Kohuta je o velikosti id. 1/18. Vlastnické

a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Pozemek parc.č. 4837 zapsaný na listu vlastnictví č. 201 je v podílovém vlastnictví několika vlastníků, spoluvlastnický podíl povinného Mariana Kohuta je o velikosti id. 1/288. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

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. 125

1.2. Hospodářská budova

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 125

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 5+1, kdy jeden z pokojů se nachází v podkroví.

Dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Střecha je sedlová s vikýřem, krytá eternitovými šablonami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je pravděpodobně klenbový, strop nad 1.NP je v chodbě klenbový, nad obytnými částmi je tvořen železobetonovými deskami a nad částí je strop dřevěný trémový s podhledem. Schody do 1.PP jsou kamenné, do podkroví jsou dřevěné. Fasádu tvoří vápenné omítky, částečně obložené eternitovými šablonami. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou dřevěné prkenné. Okna jsou dřevěná špaletová, v 1. PP jsou okna jednoduchá ocelová. Dveře jsou dřevěné hladké. Koupelna se v objektu nenachází, v jednom z pokojů je umývadlo. WC se rovněž v objektu nenachází.

Rodinný dům je napojen na veřejné elektrickou síť, zdrojem pitné vody je studna, odpadní vody jsou pravděpodobně svedeny do žumpy. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický průtokový ohříváč. Dům byl pravděpodobně postaven v 30. letech 20. století. Dům je ke dni

ocenění ve zhoršeném až havarijním stavebně-technickém stavu bez jakékoliv údržby, konstrukční prvky jsou technicky i morálně zastaralé.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (75 m ²)	m ³	187.50
1.nadzemní podlaží (110 m ²)	m ³	308.00
podkroví (15 m ²)	m ³	37.50
půda	m ³	218.50
Celkový obestavěný prostor	m³	751.50

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 2

Stáří budovy: 2011 - 1930 = 81 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 174 900.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (75 m²) Kč 705 000.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (110 m²) Kč 994 400.00

Výchozí cena podkroví (15 m²) Kč 132 600.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 006 900.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 3 070 557.00

Rok uvedení do provozu 1930

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 80.00

Cena k roku 2011 Kč 614 111.40

Zaokrouhlení Kč -11.40

Cena zaokrouhlená Kč 614 100.00

1.2. Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt v minulosti sloužil pravděpodobně jako stodola, ke dni ocenění je bez využití. Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z plynosilikátových tvárníc tl. do 45 cm. Střecha je sedlová, krytá eternitovými šablonami. Vrata jsou dřevěná. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou síť. Hospodářská budova byla pravděpodobně postavena v polovině 20. století. Ke dni ocenění se objekt nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (120 m ²)	m ³	480.00
půda	m ³	210.00
Celkový obestavěný prostor	m³	690.00

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1960 = 51 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 247 920.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (120 m²) Kč 568 800.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 816 720.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 1 249 581.60

Rok uvedení do provozu 1960

Plánovaná životnost roků 80

Opotřebení % 80.00

Cena k roku 2011 Kč 249 916.32

Zaokrouhlení Kč -16.32

Cena zaokrouhlená Kč 249 900.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 125 Kč 614 100.00

1.2. Hospodářská budova Kč 249 900.00

1. Budovy Kč 864 000.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 864 000.00

Stavby celkem Kč 864 000.00

C. Pozemky

Použitá metodika

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

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

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

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Mosty u Jablunkova

Katastrální území: Jablunkova

1. Pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1266

a) Stavební pozemek (parc.č. St. 160/2)

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 200 do 400 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
St. 160/2	936	zastavěná plocha a nádvoří	200 Kč	187 200 Kč

Stavební pozemek - celkem

Kč

187 200

b) Zemědělské a lesní pozemky

Zemědělské pozemky (parc.č. St. 160/1, 1832, 1837, 1838, 1839, 1840, 1845, 4865, 4866 a 4867)

Výpočet ceny

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

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované zemědělské pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 10 do 35 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
1838	1 119	trvalý travní porost	15 Kč	16 785 Kč
1839	989	orná půda	15 Kč	14 835 Kč
1840	2 468	trvalý travní porost	15 Kč	37 020 Kč
1845	306	trvalý travní porost	15 Kč	4 590 Kč

4865	613	ostatní plocha	15 Kč	9 195 Kč
4866	437	trvalý travní porost	15 Kč	6 555 Kč
4867	507	ostatní plocha	15 Kč	7 605 Kč
St. 160/1	101	zastavěná plocha a nádvoří	15 Kč	1 515 Kč
1832	730	trvalý travní porost	15 Kč	10 950 Kč
1837	289	trvalý travní porost	15 Kč	4 335 Kč

Zemědělské pozemky celkem **Kč** **112 385**

2. Pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 201

a) Stavební pozemek (parc.č. St. 4837)

Výpočet ceny

Směrná cena pozemku 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 oceňovaný stavební pozemek, pozemky obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 400 Kč/m². V případě pozemku parc.č. 4837 stanovují cenu za m² nižší než je uvedené rozmezí vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o zpevněnou komunikaci.

Parcela č.	Výměra m²	Druh	Cena za m²	Cena
4837	1 328	ostatní plocha	150 Kč	199 200 Kč

Stavební pozemek - celkem **Kč** **199 200**

Pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1266 celkem – 299 585 Kč

Pozemek zapsaný na listu vlastnictví č. 201 celkem – 199 200 Kč

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, způsobu využití a zejména k jejímu technickému stavu a vybavení, 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, Hrádek, okr. Frýdek-Místek	Zhoršený	120 m ²	445 500	2011
			3 712	
Rodinný dům, Jablunkov, okr. Frýdek-Místek	Zhoršený	90 m ²	315 000	2011
			3 500	
Rodinný dům, Jablunkov, okr. Frýdek-Místek	Zhoršený	100 m ²	441 000	2011
			4 410	
Rodinný dům, Jablunkov, okr. Frýdek-Místek	Zhoršený	150 m ²	630 000	2011
			4 200	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Třinec, okr. Frýdek-Místek. Vybavením a stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu má technický stav objektů a skutečnost, že k nemovitostem není možný přístup a příjezd po zpevněné komunikaci.

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 300 000 do 500 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu a hospodářské budovy ve výši:

3 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu rodinného domu (94 m²)

tj. 282 000 Kč

1 500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy v 1.PP rodinného domu a plochy v hospodářské budově (145 m²)

tj. 217 500 Kč

tj. celkem 499 500 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

List vlastnictví č. 201

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 33 001 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 30 067 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - **viz. oddíl C.**

List vlastnictví č. 1266

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 33 001 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo soudcovské k zajištění pohledávky ve výši 30 067 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - **viz. 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 370/10-132 ze dne 30.7.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnických podílů na nemovitostech zapsaných na LV č. 201 a 1266 pro k.ú. a obec Mosty u Jablunkova.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/18 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 1266**, a to:

- rodinný dům č.p. 125 na pozemku parc. č. St. 160/2
- pozemek parc.č. St. 160/1, o výměře 101 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. St. 160/2, o výměře 936 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 1832, o výměře 730 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1837, o výměře 289 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1838, o výměře 1119 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1839, o výměře 989 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 1840, o výměře 2 468 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1845, o výměře 306 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 4865, o výměře 613 m² – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 4866, o výměře 437 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 4867, o výměře 507 m² – ostatní plocha

2. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/288 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 201**, a to:

- pozemek parc.č. 4837, o výměře 1 328 m² – ostatní plocha

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 125 Kč 614 100

1.2. Hospodářská budova Kč 249 900

1. Budovy Kč 864 000

Pozemky zapsané na listu vlastnictví č. 1266 Kč 300 000

Celkem Kč 1 164 000

Pozemek parc.č. 4837 – zapsaný na listu vlastnictví č. 201 Kč 200 000

Srovnávací hodnota rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků ve funkčním celku s rodinným domem Kč 499 500

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. zhoršený až havarijní stavebně-technický stav rodinného domu i hospodářské budovy, dobré dopravní napojení a umístění v průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši

500 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/18 stanovuji ve výši:

28 000 Kč

Dále na základě požadavku objednatele stanovuji obvyklou cenu pozemku parc.č. 4837 ve výši:

200 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/288 stanovuji ve výši:

700 Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 2004 Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv (IVSC), zejména se standardy IVS 1 Oceňování na základě tržní hodnoty a IVS 4 Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 pod č.j. Spr. 1467-99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 25-3070/11 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 1.2.2011