

**Znalecký posudek č. 10-4699/19**  
**o odhadu tržní hodnoty nemovitých věcí**  
**(obvyklé ceny)**  
**pro účel exekučního řízení**  
**pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou**

**Předmět ocenění:**

**Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na rekreační chalupě č.ev. 1 a pozemcích parc.č. St. 287, 1376/4, 1378/1 a 1378/2.**

Obec: Janovice č.ev. 1  
Okres: Frýdek-Místek PSČ 739 11  
Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku Kraj: Moravskoslezský  
Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku



**Vlastník oceňovaných nemovitostí:**

Adam Adamík podíl: 1/3  
Ing. Dana Adamíková (povinná) podíl: 1/3  
Dominika Adamíková podíl: 1/3

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 25.01.2019.**

**Vypracoval:** Ing. František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

Tento znalecký posudek obsahuje 13 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 11.02.2019

**Obsah**

Úkol .....	3
Prohlídka nemovitých věcí .....	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.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací .....	9
E. Omezení vlastnických práv .....	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.....	12

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 1255/11-180 ze dne 27.11.2018  
 Výpis z katastru nemovitostí  
 Kopie katastrální mapy  
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku  
 Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1255/11-180 ze dne 27.11.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na **LV č. 309** pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovité věci zapsané na **LV č. 309**, a to:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. St. 287 o výměře 900 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

- na pozemku stojí stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. 1,

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 1376/4 o výměře 3 226 m<sup>2</sup> – lesní pozemek,

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 1378/1 o výměře 2 988 m<sup>2</sup> – zahrada,

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 1378/2 o výměře 3 292 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost.

Dále je úkolem znalce uvést:

- a) příslušenství rekreační chalupy.
- b) existenci zjištěných věcných břemen a nájemních práv s označením, která z nich zohlednil ve výsledné ceně předmětu ocenění.
- c) zda je nájemné ze zjištěného nájemního práva poskytováno ve výši v místě a čase obvyklé.
- d) zda-li existuje hrubý nepoměr mezi výhodou oprávněné osoby ze zjištěného věcného břemene a závazkem povinného z věcného břemene.
- e) zda-li zjištěná nájemní práva či věcná břemena výrazně omezují možnost prodat nemovitou věc v dražbě.

## Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 25.01.2019 od 9:30 hod. bez účasti povinných, objekt nebyl zpřístupněn.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 309 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, ze dne 31.10.2018

### **2. Situační podklady**

- Kopie katastrální mapy předmětného území vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek, mapový list č. FRÝDLANT nad Ostravicí 4-3/1 v měřítku 1:2000 ze dne 30.11.2018

### **3. Ostatní podklady**

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 25.01.2019
- Výměry zajištěné 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 nemovitou věc a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu <sup>18)</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaná rekreační chalupa se nachází v obci Janovice, v katastrálním území Janovice u Frýdku-Místku, v okrese Frýdek-Místek. Chalupa je umístěná v lokalitě „Říčka“, mimo zastavěnou část obce. Centrum obce je ve vzdálenosti cca 2,3 km severozápadním směrem. V obci Janovice se nachází základní občanská vybavenost - obecní úřad, základní škola, zdravotnické zařízení, obchod. Správní centrum Frýdek - Místek, kde se nachází kompletní síť služeb je ve vzdálenosti cca 13 km. Stanice meziměstské hromadné dopravy je ve vzdálenosti cca 800 m. Napojení na frekventovanou komunikaci I/56 zajišťující spojení mezi městy Frýdek – Místek a Frýdlant nad Ostravicí je ve vzdálenosti cca 8 km. Napojení na páteřní komunikaci dálnici D56, spojující města Ostrava a Frýdek-Místek, je možné ve vzdálenosti do 13 km. Z hlediska rekreace se v rámci okresu Frýdek-Místek jedná o průměrně atraktivní lokalitu.

### **Souhrnné informace o nemovitostech**

**Zastavěná plocha** rekreační chalupou činí celkem **172 m<sup>2</sup>**, z toho „obytná“ část o výměře **100 m<sup>2</sup>** a část hospodářské budovy je **72 m<sup>2</sup>**. Nemovitost je částečně podsklepená o výměře cca **40 m<sup>2</sup>**.

**Obytná plocha** rekreační chalupy je odhadem **80 m<sup>2</sup>**.

Celková výměra pozemků činí **10 406 m<sup>2</sup>**, z toho **3 226 m<sup>2</sup>** je lesní pozemek.

**Příslušenství** k rodinnému domu tvoří studna a přípojky inženýrských sítí. Toto příslušenství rekreační chalupy není v posudku oceněno samostatně, existence příslušenství je zohledněna při ocenění rekreační chalupy a pozemků.

### **Údaje o oceňovaných nemovitých věcech**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. St. 287, jehož součástí je rekreační chalupa č.ev. 1, a dále na pozemcích parc.č. 1376/4, 1378/1 a 1378/2. Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní chalupu, částečně podsklepenou, se zastřešením sedlovou střechou. Chalupa má dvě části, a to jižní „obytnou“ část a severní „hospodářskou“ část. Příjezd a přístup k oceňované nemovitosti je od severu, převážně po nezpevněné účelové komunikaci, přes pozemky parc.č. 3064 a 3063/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví Obce Janovice. A dále přes pozemky parc.č. 1283/1 a 1280 (trvalý travní porost a lesní pozemek) v podílovém vlastnictví p. Nogoła a pí. Nogolové. Příjezd a přístup není právně zajištěn.

Pozemek parc.č. St. 287 pod stavbou tvoří společně s pozemky parc.č. 1378/1 a 1378/2 jeden funkční celek podlouhlého obdélníkového tvaru o celkové nadstandardní výměře 7 180 m<sup>2</sup>, a dále ze západní strany navazuje pozemek lesa o celkové výměře 3 226 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou svažité s orientací na západ.

Rekreační chalupa je v užívání odhadem od 50. let minulého století. Stavebně-technický stav objektu je zhoršený, bez údržby. Dle provedené prohlídky je pravděpodobně chalupa dlouhodobě bez využití.

Chalupa je pravděpodobně napojená na elektrickou a vodovodní síť, kanalizace je svedena do trativodu. Vytápění je pravděpodobně zajištěno kamny na TP a ohřev TUV elektro bojlerem.

## 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. Stavby:

Chalupa je uspořádána na jižní „obytnou“ část a severní „hospodářskou“ část.

Výčet budov

1.1. Rekreační chalupa č.ev. 1 („obytná“ část objektu)

1.2. „hospodářská“ část objektu č.ev. 1

#### 1.1. Rekreační chalupa č.ev. 1 („obytná“ část objektu)

##### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní chalupu, částečně podsklepenou. Dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce v zděné. Střeška je sedlová, z převážné části krytá taškovou střešní krytinou, ve zbylé části je lehká plechová krytina. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná, cca ze 2/3 je opadaná. Vstupní dveře jsou dřevěné s prosklením, okna jsou původní, dřevěná špaletová.

Stavebně-technický stav objektu je zhoršený, bez údržby. Dle provedené prohlídky je pravděpodobně chalupa dlouhodobě bez využití. Chalupa je pravděpodobně napojena na elektrickou a vodovodní síť, kanalizace je svedena do trativodu. Vytápění je pravděpodobně zajištěno kamny na TP a ohřev TUV elektro bojlerem.

#### 1.2. „hospodářská“ část objektu č.ev. 1

##### **Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:**

Jedná se o severní část chalupy, která je pravděpodobně využívána pro hospodářské účely. Tato část domu není podsklepená.

Základy jsou betonové, svislé nosné konstrukce jsou zděné. Střeška je sedlová, krytá střešní krytinou z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasáda je vápenná, cca ze 2/3 je opadaná. Vrata jsou dřevěná.

Stavebně-technický stav objektu je zhoršený, bez údržby. Tato část chalupy je pravděpodobně napojená na pouze na rozvody elektro.

Budova	Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	Obytná plocha (m <sup>2</sup> )	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	Jednotková cena (Kč)	Reprodukční cena (Kč)	Opotře- bení (%)	Věcná hodnota (Kč)
"obytná" část chalupy č.ev. 1 "hospodářská" část chalupy	99,75	1.NP 79,80 1.PP 39,90	496,26	3 992	1 980 933	69%	614 089
č.ev.1	72,20	64,98	513,00	2 451	1 257 107	69%	389 703
<b>CELKEM</b>	<b>171,95</b>	<b>184,68</b>	<b>1009,26</b>		<b>3 238 040</b>		<b>1 003 792</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.

Nutno podotknout, že v tomto případě se jedná o ocenění nezastavěných pozemků.

### **Dle výpisu z katastru nemovitostí**

Obec: Janovice

Katastrální území: Janovice u Frýdku-Místku

Vlastník pozemků:

Adam Adamík, Donská 323/10, Vršovice, 101 00 Praha 10

podíl: 1/3

Ing. Dana Adamíková, Pražmo 219, 739 04 Pražmo

podíl: 1/3

Dominika Adamíková, Pražmo 219, 739 04 Pražmo

podíl: 1/3

Jedná se o pozemky parc.č. St. 287 (zastavěná plocha a nádvoří), 1378/1 (zahrada), 1378/2 (trvalý travní porost) a parc.č. 1376/4 (lesní pozemek). Pro účely ocenění jsou pozemky rozděleny do dvou celků, a to pozemek parc.č. St. 287 a pozemek parc.č. 1378/2 (s označením „část 1“ o výměře 1 156 m<sup>2</sup>), jež tvoří funkční celek s oceňovanou rekreační chalupou. A dále pozemky parc.č. 1376/4, 1378/1 a 1378/2 (s označením „část 2“ o výměře 2 163 m<sup>2</sup>), jež navazují na funkční celek převážně ze západní strany, jsou lesní, popř. porostlé náletovým porostem. Pozemky jsou podélného obdélníkového tvaru, situované ve svažitém terénu s orientací na západ.

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 nacházejí oceňované pozemky ve funkčním celku s rekreační chalupou, stavební pozemky v rozmezí **od 100 do 350 Kč/m<sup>2</sup>** a pozemky lesní, popř. trvalý travní porost v rozmezí **od 10 do 30 Kč/m<sup>2</sup>**.

	pozemek parc.č.	výměra (m <sup>2</sup> )	druh pozemku	cena (Kč/m <sup>2</sup> )	celková cena (Kč)
Funkční celek s chalupou	St. 287	900	zastavěná plocha a nádvoří	150	135 000
	1378/1 „část 1“	1 156	zahrada	150	173 400
		<b>2 056</b>			<b>308 400</b>
Pozemkový celek	1378/1 „část 2“	2 136	zahrada	20	42 720
	1378/2	3 292	trvalý travní porost	20	65 840
	1376/4	3 226	lesní pozemek	20	64 520
		<b>8 654</b>			<b>173 080</b>
<b>CELKEM</b>		<b>10 710</b>			<b>481 480</b>



## D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací

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

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, 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 nemovité věci.

### Rekreační chalupa

Po **rekreačních chalupách, popř. rodinných domech** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě u srovnatelných nemovitostí je **nabídka srovnatelná s poptávkou**. S přihlédnutím k umístění oceňované nemovitosti, vybavení a k technickému stavu jsem názoru, že **oceňovaná nemovitá věc je 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 oceňovaný rodinný dům, tyto rodinné domy (nabídkové ceny jsou po redukcii):

Typ objektu, lokalita srovnatelného rodinného domu	Stav objektu	Užitná plocha v m <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rekreační chalupa se zahradou (545 m <sup>2</sup> ), Frýdlant nad Ostravicí, okres Frýdek-Místek	Průměrný	137 m <sup>2</sup> vč. dílny	1 599 200	2019
			<b>11 715</b>	
Rodinný dům se zahradou (2 028 m <sup>2</sup> ), Frýdek – Panské Nové Dvory, okres Frýdek-Místek	Dobry	384 m <sup>2</sup> vč.garáže 100 m <sup>2</sup>	2 835 000	2019
			<b>7 380</b>	
Rodinný dům se zahradou (956 m <sup>2</sup> ), Palkovice, okres Frýdek-Místek	Zhoršený	200 m <sup>2</sup>	1 251 000	2019
			<b>6 255</b>	
Rodinný dům se zahradou (2 332 m <sup>2</sup> ), Frýdek - Skalice, okres Frýdek-Místek	Průměrný	256 m <sup>2</sup>	2 025 000	2019
			<b>7 910</b>	

### **Vyhodnocení oceňovaného rodinného domu vzhledem ke srovnatelným domům:**

Oceňovaná rekreační chalupa je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými objekty nacházejícími se v okresech Frýdek-Místek. Vybavením, velikostí podlahových ploch a stavem se řadí do střední až nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální rekreaci se v rámci okresu Frýdek-Místek jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrným dopravním napojením a dostupností občanské vybavenosti ve městě Frýdek-Místek. Nevýhodou je zejména zhoršený stavebně-technický stav nemovitosti a částečně nezajištěný přístup.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná rekreační chalupa, popř. rodinné domy (průměrného nebo zhoršeného stavu) v rozmezí **6 až 12 tis. Kč za m<sup>2</sup>** užitné plochy.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnávací hodnotu rekreační chalupy č.ev. 1, včetně pozemků ve funkčním celku (parc.č. St. 287 a 1378/2 „část 1“ o celkové výměře 2 056 m<sup>2</sup>) variantně (po zaokrouhlení):**

**7 500 Kč/m<sup>2</sup>** za plochu „obytné“ části rekreační chalupy č.ev. 1 (79,80 m<sup>2</sup>) **598 500 Kč**

**3 750 Kč/m<sup>2</sup>** za plochu „hospodářské“ části rekreační chalupy č.ev. 1 (104,88 m<sup>2</sup>) **393 300 Kč**

**tj. celkem po zaokrouhlení 990 000 Kč**

### Pozemkový celek

Po pozemcích uvedeného typu, **tj. lesní pozemky, popř. trvalý travní porost**, v dané lokalitě a u srovnatelných pozemků je ke dni ocenění **nabídka převyšující poptávku**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků a způsobu využití (lesní pozemky a pozemky trvalého travního porostu) jsem názoru, že oceňovaný pozemkový celek je ke dni ocenění **hůře obchodovatelný**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správcem nemovitostí.

Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňované nemovitosti, zobchodovány nebo inzerovány tyto pozemky obdobného charakteru (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Cena na m <sup>2</sup> plochy [Kč]	Datum prodeje / nabídky
Lesní pozemek, Krmelín, okres Frýdek-Místek	14 100	<b>28</b>	2019
Lesní pozemek, Hrádek, okres Frýdek-Místek	10 183	<b>20</b>	2019
Lesní pozemek, Návsí, okres Frýdek-Místek	6 610	<b>12</b>	2019
Lesní pozemek, Horní Lomná, okres Frýdek-Místek	27 315	<b>20</b>	2019
Lesní pozemek, Lhotka, okres Frýdek-Místek	6 350	<b>20</b>	2019
Lesní pozemek, Návsí, okres Frýdek-Místek	10 696	<b>19</b>	2019

### **Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Samostatně oceňovaný pozemkový celek je situovaný ve východní části obce Janovice. Pozemky se nacházejí v průměrně atraktivní lokalitě v rámci rekreační oblasti Beskyd. Pozemkový celek je omezeně obchodovatelný vzhledem ke skutečnosti, že navazuje na funkční celek rekreační chalupy s částečně nezajištěným přístupem.

Na základě provedeného průzkumu a analýzy trhu se ceny obdobných pozemků pohybují v průměru **od 10 do 30 Kč za m<sup>2</sup>**. Obvyklá cena pozemků byla stanovena srovnáním s výše uvedenými srovnávacími nemovitostmi, se zohledněním možnosti využití oceňovaného pozemkového celku, výměry, atraktivity umístění a dopravní dostupnosti.

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, odhaduji srovnávací hodnotu pozemkového celku (pozemky parc.č. 1376/4, 1378/1 a 1378/2 „část 2“ o celkové výměře 8 654 m<sup>2</sup>) na částku ve výši:

**20 Kč/m<sup>2</sup> tj. za pozemkový celek (8 654 m<sup>2</sup>) 173 080,- Kč**

### E. Omezení vlastnických práv

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

Nařízení exekuce se souvisejícím zápisem exekučního příkazu k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce, - viz. Výpis z katastru nemovitostí č. 309 oddíl D.

**Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.**

**Dle předložených podkladů a zjištěných informací neváznou na oceňovaných nemovitých věcech 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 nemovitých věcí

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1255/11-180 ze dne 27.11.2018 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 309 pro k.ú. Janovice u Frýdku-Místku, obec Janovice, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

Ocenit nemovité věci zapsané na LV č. 309, a to:

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. St. 287 o výměře 900 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří

- na pozemku stojí stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. 1,

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 1376/4 o výměře 3 226 m<sup>2</sup> – lesní pozemek,

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 1378/1 o výměře 2 988 m<sup>2</sup> – zahrada,

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 1378/2 o výměře 3 292 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost.

## Věcná hodnota stanovená nákladovou metodou

### 1. Stavba

1.1. Rekreční chalupa č.ev. 1 („obytná“ část objektu) Kč 614 089

1.2. „hospodářská“ část objektu č.ev. 1 Kč 389 703

**Stavby Kč 1 003 792**

### 2. Pozemky

Pozemky ve funkčním celku s rekreační chalupou (parc.č. St. 287 a 1378/2 „část 1“) Kč 308 400

Pozemkový celek (parc.č. 1376/4, 1378/1 a 1376/2 „část 2“) Kč 173 080

**Pozemky Kč 481 480**

**Věcná hodnota celkem (po zaokrouhlení) Kč 1 485 270**

## Ocenění srovnávací metodou

Rekreční chalupa č.ev. 1, vč. pozemků ve funkčním celku (parc.č. St. 287, 1378/1 a 1378/2) Kč 990 000

Pozemkový celek (parc.č. 1376/4) Kč 173 080

**Srovnávací hodnota celkem (po zaokrouhlení) Kč 1 165 000**

## Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně (po zaokrouhlení), a to:

**1 165 000 Kč**

**S ohledem na úkol znaleckého posudku, tj. stanovení hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 je v souladu se zavedenými principy provedena korekce zjištěné obvyklé ceny nemovitých věcí o 15%. Výslednou obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):**

**990 250 Kč**

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 stanovuji na částku ve výši (po zaokrouhlení):

**330 000 Kč**

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

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

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

## Znalecká doložka

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

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 10-4699/19 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 11.02.2019