

Znalecký posudek č. 39-4831/20

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 pozemku parc.č. St. 241, jehož součástí je rodinný dům č.p. 159, a pozemcích parc.č. St. 236, 225/6, 226/6, 226/8, 227/5, 231/16, 231/82 a 231/85.

Obec: Raškovice

č.p. 159

Okres: Frýdek-Místek

PSČ 739 39

Katastrální území: Raškovice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu ve Frýdku-Místku

Identifikační kód: 739502



Vlastník rodinného domu a pozemků:

mj. Blahut Alois

podíl: 1/3

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 23.03.2020.

Vypracoval:

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

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 30.04.2020

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.....	7
D. Stanovení hodnoty nemovitých věcí metodou srovnávací	9
E. Omezení vlastnických práv	13
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí.....	14

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 631/09-205 ze dne 24.01.2020
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 631/09-205 ze dne 24.01.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 167 pro k.ú. Raškovice, obec Raškovice, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 167, a to:

- pozemek parc.č. St. 241 o výměře 288 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 159

- pozemek parc.č. St. 236 o výměře 48 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je zemědělská stavba bez čp/če

- pozemek parc.č. 225/6 o výměře 1 005 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 226/6 o výměře 89 m² – orná půda

- pozemek parc.č. 226/8 o výměře 890 m² – zahrada

- pozemek parc.č. 227/5 o výměře 277 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 231/16 o výměře 2 634 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 231/82 o výměře 16 760 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 231/85 o výměře 2 485 m² – trvalý travní porost

se všemi jejími součástmi a příslušenstvím a právy a závadami (předmět ocenění).

Prohlídka nemovitých věcí

Prohlídka nemovitých věcí se uskutečnila dne 23.03.2020 za účasti podílového vlastníka nemovitostí, pí. Zdenky Blahutové. Objekt nebyl zpřístupněn, byl proveden pouze vnější náhled a byly poskytnuty pouze informace k domu paní Zdenkou Blahutovou.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 167 pro k.ú a obec Raškovice, ze dne 24.01.2020

2. Situační podklady

- Kopie katastrální mapy předmětného území z databáze www.cuzk.cz

3. Ostatní podklady

- Smlouva o věcném břemeni ze dne 14.07.1997

- Smlouva o věcném břemeni ze dne 26.08.1999

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 23.03.2020

- Informace zjištěné při místním šetření

- Informace získané na obecním a stavebním úřadě Raškovice

- Znalecký posudek č. 18608-1359/2018 ze dne 03.10.2018

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 ¹⁸⁾ § 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

Oceňovaný rodinný dům se nachází při jihovýchodním okraji obce Raškovice, katastrální území Raškovice, okres Frýdek-Místek, v zástavbě převážně rodinných domů a rekreačních objektů. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (obecní úřad, obchod, pošta a další), je vzdáleno cca 1,2 km severozápadním směrem. Veškerá občanská vybavenost a služby se nachází ve správním centru ve městě Frýdek-Místek, které je vzdáleno cca 9 km severozápadním směrem. Dopravní dostupnost lokality je průměrná, napojení na dálnici D48 spojující města Frýdek-Místek a Český Těšín je možné ve vzdálenosti cca 7,5 km. Autobusová zastávka hromadné dopravy se nachází ve vzdálenosti cca 500 m.

Souhrnné informace o nemovitostech

Zastavěná plocha rodinným domem činí cca **157 m²**.

Obytná plocha rodinného domu činí cca **204 m²**.

Ostatní užité plochy rodinného domu činí cca **20 m²**.

Celková výměra pozemků činí **24 476 m²**, z toho stavební pozemky (ve funkčním celku s rodinným domem nebo určené územním plánem k zástavbě) jsou o výměře **5 231 m²** a přilehlé nestavební pozemky pak mají výměru **19 245 m²**.

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

Údaje o oceňovaných nemovitých věcech

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v obci Raškovice, katastrálním území Raškovice. Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. St. 241, který spolu s pozemkem parc.č. St. 236, 226/6, 226/8, 227/5 a 231/16 tvoří funkční celek s rodinným domem. V katastru nemovitostí je na pozemku parc.č. St. 236 zapsána zemědělská stavba bez čp/če, ve skutečnosti se na pozemku nachází pouze plechová stavba bez základů, která není samostatně oceněna. Předmětem ocenění je dále pozemek parc.č. 225/6, který tvoří přístupovou cestu k rodinnému domu.

Dále jsou předmětem ocenění pozemky parc.č. 231/82 a 231/85, které navazují na pozemkový celek. Pozemky se dle územního plánu nachází v zóně ploch smíšených nezastavěného území a tvoří zemědělsky obdělávanou plochu, v části s náletovým porostem.

Přístup a příjezd k rodinnému domu je možný z veřejné místní komunikace a po vlastním oceňovaném pozemku parc.č. 225/6. Dle zjištěných informací se na pozemku nachází těleso zpevněné místní komunikace, která je vedena v pasportu komunikací obce.

Rodinný dům byl dle dostupných informací postaven ve 30. letech a nachází se převážně v původním stavu.

Dům je napojen na elektro a vodu, plyn a kanalizace se nachází na hranici pozemku. Na zahradě domu se nachází studna, kanalizace je svedena pravděpodobně do žumpy nebo do trativodu. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

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:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 159

1.1. Rodinný dům č.p. 159

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V 1.PP se nachází jedna sklepní místnost, v 1.NP se nachází čtyři obytné místnosti, kuchyň, chodba, koupelna a WC, v podkroví se nachází tři obytné místnosti, kuchyňka, chodba a WC.

Dům je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné, stropní konstrukce jsou betonové nad 1.PP a dřevěné trámové nad 1.NP. Střecha je sedlová, krytá pálenou taškou. Fasáda je břizolitová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní povrchy jsou tvořeny vápennou omítkou, v sociálních zázemích je pravděpodobně proveden keramický obklad. Podlahy v 1.NP jsou betonové kryté běžnými podlahovými krytinami, v podkroví jsou podlahy dřevěné. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, dveře jsou náplňové.

Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Budova	Obestavěný prostor (m3)	Kč/m3	Reprodukční cena	Opotřebení	Věcná hodnota	Zast. plocha 1.NP	Započ. Plocha
Rodinný dům č.p. 159	790	6 000	4 740 000	65%	1 659 000	157	214
Celkem			4 740 000		1 659 000		

C. Pozemky

Použitá metodika

Pro ocenění pozemků v místech, kde jsou cenové mapy pozemků schválené ministerstvem financí ČR, se vychází z těchto cen, v místě není cenová mapa, proto se cena pozemků stanovuje porovnáním.

Pro ocenění pozemků běžně zastavěných se využívá Metoda srovnávací hodnoty.

Dle výpisu z katastru nemovitostí

Obec: Raškovice

Katastrální území: Raškovice

Vlastník pozemků:

Blahut Alois

podíl 1/3

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

Pozemky jsou pro ocenění rozděleny do 2 celků dle skutečného, aktuálního způsobu využití anebo dle možnosti využití daného územním plánem:

1. Stavební 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 rodinným domem (parc.č. St. 236, St. 241, 226/6, 226/8, 227/5 a část 231/16), stavební pozemky v rozmezí od 300 do 700 Kč/m². Část pozemku parc.č. 231/16 bude hodnocena jako samostatný rozvojový pozemek pro výstavbu rodinného domu.

2. Ostatní pozemky

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky parc.č. 231/82 a 231/85, (které jsou umístěny mimo funkční celek s rodinným domem a v nezastavitelném území obce), pozemky zemědělského charakteru v rozmezí od 20 do 60 Kč/m².

Pozemek parc.č. 225/6 slouží jako součást veřejné komunikace. Dle sdělení obecního úřadu jsou pozemky pod komunikacemi vykupovány obcí Raškovice za 50 Kč/m².

1. Stavební pozemky

Parc. č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena celkem
St. 236	48	Zastavěná plocha a nádvoří	400 Kč	19 200 Kč
St. 241	288	Zastavěná plocha a nádvoří	400 Kč	115 200 Kč
226/6	89	Orná půda	400 Kč	35 600 Kč
226/8	890	Zahrada	400 Kč	356 000 Kč
227/5	277	Trvalý travní porost	400 Kč	110 800 Kč
231/16	2 634	Trvalý travní porost	400 Kč	1 053 600 Kč

CELKEM

1 690 400 Kč

2. Ostatní pozemky

Parc. č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena celkem
225/6	1 005	Trvalý travní porost (komunikace)	50 Kč	50 250 Kč
231/82	16 760	Trvalý travní porost	40 Kč	670 400 Kč
231/85	2 485	Trvalý travní porost	40 Kč	99 400 Kč

CELKEM

820 050 Kč

Výměra pozemků - celkem	m²	24 476.00
Výsledná cena stavebních pozemků - celkem	Kč	1 690 400.00
Výsledná pozemka ostatních pozemků – celkem	Kč	820 050.00
<hr/>		
Výsledná cena pozemků – celkem	Kč	2 510 450.00

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.

Pro ocenění jsou nemovitosti rozděleny do čtyř samostatných částí:

1. Rodinný dům s pozemky ve funkčním celku (parc.č. St. 236, St. 241, 226/6, 226/8, 227/5 a část parc.č. 231/16)

Po **rodinných domech** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu, v dané lokalitě u srovnatelných rodinných domů **nabídka srovnatelná s poptávkou**. S přihlédnutím k umístění rodinného domu, technickému stavu a vybavení 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 redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelného rodinného domu	Stav objektu	Užitná plocha v m ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům 4+1, Raškovice, okr. Frýdek-Místek	Původní stav, před rekonstrukcí	130 m ²	1 415 500	2020
			10 888	
Rodinný dům 3+1 (s garáží v domě), Dobrá, okr. Frýdek-Místek	Původní stav	120 m ²	1 529 100	2020
			12 743	
Rodinný dům 2+1 a 3+1, Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek	Původní stav, částečné úpravy	160 m ²	1 757 500	2020
			10 984	
Rodinný dům 4+1 (s pozemky 5 525 m ²), Hnojník, okr. Frýdek-Místek	Po částečné rekonstrukci	220 m ²	2 691 000	2020
			12 232	
Rodinný dům 4+1 (s HB), ul. Nad Rybníkem, Frýdek-Místek	Po částečných úpravách	155 m ²	2 159 100	2020
			13 930	
Rodinný dům 4+1 a 2+1 (s garáží v domě), Třinec-Guty, okr. Frýdek-Místek	Před rekonstrukcí	160 m ²	2 155 500	2020
			13 472	

Rodinný dům 4+1 (garáž, dílna, stodola), Sedlnice, okr. Nový Jičín	Původní stav	160 m ²	1 980 000	2020
			12 375	
Rodinný dům 2+1 a 3+0 (HB, garáž), ul. Na Dvorku, Rychvald	Po částečných úpravách	230 m ²	2 871 000	2020
			12 483	
Rodinný dům 2x 2+1 (garáž), ul. Jabloňová, Rychvald, okr. Karviná	Po částečných úpravách	169 m ²	2 290 000	Prodej 06/2017
			13 542	

Vyhodnocení oceňovaného rodinného domu vzhledem ke srovnatelným domům:

Oceňovaný rodinný dům je srovnatelný s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrese Frýdek-Místek a okolí. Vybavením, velikostí podlahových ploch 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 Frýdek-Místek jedná o poměrně atraktivní lokalitu s průměrným dopravním napojením a dostupností občanské vybavenosti.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný rodinný dům, rodinné domy v rozmezí 10 000 až 13 500 Kč za m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s ohledem na průměrný až zhoršený stav rodinného domu, odhaduji srovnávací hodnotu rodinného domu č.p. 159 včetně pozemků ve funkčním celku (parc.č. St. 236, St. 241, 226/6, 226/8, 227/5 a část parc.č. 231/16) při spodní hranici cenového rozpětí, a to ve výši (po zaokrouhlení):

10 000 Kč/m² za obytnou plochu **rodinného domu** (cca 204 m²)

5 000 Kč/m² za ostatní užitné plochy **rodinného domu** (cca 20 m²)

tj. celkem 2 130 000 Kč

2. Stavební pozemek (část pozemku parc.č. 231/16)

Předmětem samostatného ocenění je část pozemku parc.č. 231/16 o výměře cca 2 000 m² (ke dni ocenění volná, zatravněná část pozemku bez využití), který je dle územního plánu umístěn v zastavitelných plochách, v zóně ploch smíšených obytných. Pozemek je možno využít samostatně jako stavební parcelu, a takto je také oceněn.

Po pozemcích obdobného charakteru, tj. **stavebních pozemcích pro bydlení**, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění pozemků a možnostem jejich využití, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha[m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky/prodeje
		Cena na m ² plochy[Kč]	
Pozemek pro výstavbu RD, Raškovice, okr. Frýdek-Místek	5 470	2 461 500	2020
		450	
Pozemek pro výstavbu RD, Raškovice, okr. Frýdek-Místek	4 526	2 973 580	2020
		657	
Pozemek pro výstavbu RD, Raškovice, okr. Frýdek-Místek	2 359	664 050	2020
		281	
Pozemek pro výstavbu RD, Janovice, okr. Frýdek-Místek	2 070	1 170 000	2020
		565	
Pozemek pro výstavbu RD, Vyšní Lhoty, okr. Frýdek-Místek	3 711	1 872 000	2020
		504	
Pozemek pro výstavbu RD, Dolní Tošanovice, okr. Frýdek-Místek	1 467	765 000	2020
		521	
Pozemek pro výstavbu RD, Hnojník, okr. Frýdek-Místek	4 743	1 600 760	2020
		338	
Pozemek pro výstavbu RD, Dolní Tošanovice, okr. Frýdek-Místek	2 320	833 110	2020
		359	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, pozemky v průměru od 300 do 700 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, s přihlédnutím k tvaru, umístění a velikosti pozemku, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitosti na částku ve výši (po zaokrouhlení):

- 400 Kč/m² za plochu části pozemku parc.č. 231/16 (2 000 m²)

tj. celkem 800 000 Kč

3. Pozemek komunikace (parc. č. 225/6)

Předmětem samostatného ocenění je pozemek parc.č. 225/6, který není ve funkčním celku s rodinným domem a je využíván jako součást zpevněné komunikace, která je vedena v pasportu komunikací obce. Pozemky komunikací se běžně neobchodují, dle sdělení obecního úřadu jsou pozemky pod komunikacemi vykupovány obcí Raškovice za 50 Kč/m².

Na základě výše uvedených informací, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitosti na částku ve výši (po zaokrouhlení):

- 50 Kč/m² za plochu pozemku parc.č. 225/6 (1 005 m²)

tj. celkem 50 000 Kč

4. Zemědělské pozemky (parc.č. 231/82 a 231/85)

Předmětem samostatného ocenění jsou pozemky parc.č. 231/82 a 231/85, které jsou dle územního plánu umístěny v zóně ploch smíšených nezastavěného území. Pozemky se nenachází ve funkčním celku s rodinným domem, ale navazují na funkční celek a tvoří zemědělsky obdělávanou plochu, v části s náletovým porostem.

Po pozemcích obdobného charakteru, tj. **zemědělských pozemcích**, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. S přihlédnutím k umístění pozemků a možností jejich využití, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obchodovatelné**.

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

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Celková plocha[m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky/prodeje
		Cena na m ² plochy[Kč]	
Orná půda, Raškovice, okr. Frýdek-Místek	11 508	517 900	2020
		45	
Orná půda, Krásná (spoluvlastnický podíl), okr. Frýdek-Místek	9 865	234 270	2020
		24	
Zahrada, trvalý travní porost, Hnojník, okr. Frýdek-Místek	4 387	179 100	2020
		41	
Orná půda, Komorní Lhotka, okr. Frýdek-Místek	22 544	1 149 500	2020
		51	
Orná půda, Kozlovice, okr. Frýdek-Místek	4 259	85 500	2020
		20	
Trvalý travní porost, Frýdek-Místek-Lískovec	7 944	269 100	2020
		34	
Orná půda, Paskov, okr. Frýdek-Místek	3 384	121 500	2020
		61	
Orná půda, Václavovice, okr. Ostrava-město	2 295	83 250	2020
		36	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, pozemky v průměru od 20 do 60 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, s přihlédnutím k tvaru, umístění a velikosti pozemku, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitosti na částku ve výši (po zaokrouhlení):

- **40 Kč/m² za plochu pozemků parc.č. 231/82 a 231/85 (19 245 m²)**

tj. celkem 770 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Na listu vlastnictví č. 167 v oddíle C je uvedeno věcné břemeno chůze a jízdy (pro pozemek parc.č. 225/6) ve prospěch majitele okolních nemovitostí, věcné břemeno strpění regulační šachty ve prospěch společnosti SmVaK a zástavní právo exekutorské.

V oddíle D je uvedeno nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí a zahájení exekuce.

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 631/09-205 ze dne 24.01.2020 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitých věcí zapsaných na LV č. 167 pro k.ú. Raškovice, obec Raškovice, okres Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 167, a to:

- pozemek parc.č. St. 241 o výměře 288 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 159

- pozemek parc.č. St. 236 o výměře 48 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Součástí pozemku je zemědělská stavba bez čp/če

- pozemek parc.č. 225/6 o výměře 1 005 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 226/6 o výměře 89 m² – orná půda

- pozemek parc.č. 226/8 o výměře 890 m² – zahrada

- pozemek parc.č. 227/5 o výměře 277 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 231/16 o výměře 2 634 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 231/82 o výměře 16 760 m² – trvalý travní porost

- pozemek parc.č. 231/85 o výměře 2 485 m² – trvalý travní porost.

Nákladová cena stavby po opotřebení

1. Rodinný dům č.p. 159	Kč	1 659 000
2. Pozemky	Kč	2 510 450
Celkem	Kč	4 169 450

Srovnávací hodnota rodinného domu a pozemků

1. Rodinný dům č.p. 159 s pozemky ve funkčním celku	Kč	2 130 000
2. Volný stavební pozemek (parc.č. 231/16 – část)	Kč	800 000
3. Pozemek komunikace (parc.č. 225/6)	Kč	50 000
4. Zemědělské pozemky (parc.č. 231/82 a 231/85)	Kč	770 000
Celkem	Kč	3 750 000

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:

3 750 000 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 po úpravě na částku ve výši (po zaokrouhlení):

3 190 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/3 stanovuji na částku ve výši:

1 060 000 Kč

Přehled obvyklých cen jednotlivých nemovitých věcí

Rozdělení obvyklé ceny nemovitostí je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou jednotlivých nemovitých věcí a jejich přepočtem na obvyklou cenu (po zaokrouhlení).

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. St. 241, jehož součástí je rodinný dům č.p. 159	Kč	450 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. St. 236	Kč	5 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 225/6	Kč	13 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 226/6	Kč	9 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 226/8	Kč	90 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 227/5	Kč	28 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 231/16	Kč	270 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 231/82	Kč	170 000
Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3 na pozemku parc.č. 231/85	Kč	25 000
Celkem	Kč	1 060 000

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 39-4831/20 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 30.04.2020