

Znalecký posudek č. 13-2753/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 107 na pozemku parc.č. 4492, a **pozemky parc.č. 4492, 4493/1, 4493/2, 4494, 4504,4505, 4506 a 4552.**

Obec : Dětmorovice

Okres: Karviná

Katastrální území: Dětmorovice

Sídlo katastr. úřadu v Karviné

č.p. 107

PSČ 735 71

Kraj: Moravskoslezský kraj

Identifikační kód: 625965



Vlastník staveb a pozemků:

Jendryščík Eduard

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 25.1.2010.

Vypracoval:

Ing.František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.23**, platná od 1.4.2009

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 25.1.2010

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.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2739/08-59 ze dne 20.11.2009
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánec a výřez z leteckého snímku
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2739/08-59 ze dne 20.11.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1153 pro k.ú. Dětmarovice, obec Dětmarovice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1153**, a to:

- rodinný dům č.p. 107 na pozemku parc. č. 4492
- pozemek parc.č. 4492, o výměře 290 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 4493/1, o výměře 261 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4493/2, o výměře 145 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4494, o výměře 201 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 4504, o výměře 2362 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 4505, o výměře 1677 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 4506, o výměře 624 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 4552, o výměře 559 m² – ostatní plocha

2. 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 11.12.2009 od 11:00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: povinný p. Jendryščík, vykonavatel soudního exekutora p. Lokša.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dětmarovice, obec Dětmarovice, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, ze dne 30.7.2009.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Dětmarovice, mapový list č. BOHUMÍN 3-7/4 v měřítku 1:1000, vyhotovená Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, ze dne 30.7.2009.

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 11.12.2009

informace zjištěné při místním šetření

Darovací smlouva ze dne 23.10.1991

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

Oceňovaný rodinný dům se nachází při místní zpevněné komunikaci v severozápadní části obce Dětmárovice (4 017 obyvatel), v katastrálním území Dětmárovice, v okrese Karviná. Oceňovaná nemovitost je umístěna ve vzdálenosti cca 1 km západním směrem od centra obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, škola, pošta, obchody, kostel, zdravotnické zařízení). Kompletní síť služeb a úplná infrastruktura se nachází ve městě Karviná, která se nachází ve vzdálenosti cca 8 km. Stavba se nachází v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, v obci se nachází autobusová zastávka meziměstské MHD a vlakové nádraží. Napojení na frekventovanou komunikaci I/68 spojující města Karviná a Bohumín se nachází ve vzdálenosti 200 m. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu málo atraktivní v rámci Ostravského regionu.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Souhrnná velikost pozemku je **401 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **126 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **45 m²** a **plocha nebytových prostor** činí **46 m²**.

Údaje o oceňované budově

Oceňovaný dům je situován v rozptýlené zástavbě rodinných domů v severozápadní části obce Dětmárovice. Dům byl postaven na konci 19. století a během jeho životnosti nebyla provedena žádná zásadní rekonstrukce. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 4492, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří plochu před rodinným domem. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Dům se ke dni ocenění nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou. Stavební prvky jsou fyzicky i morálně opotřebené.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 1153 jsou ve vlastnictví Jendryščíka Eduarda. Ke dni ocenění je rodinný dům využíván k bydlení. Rodinný dům je napojen na elektro a na veřejnou vodovodní a kanalizační síť. Plynovodní potrubí se nachází na hranici pozemku parc.č. 4492. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva.

K oceňovaným nemovitostem se váže věcné břemeno doživotního užívání ve prospěch paní Bronislavy Jendryšíkové.

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. 107

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 107

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepený samostatně stojící rodinný dům, který má jedno nadzemní podlaží a nevyužívaný půdní prostor. Část 1.NP je využívána k bydlení, zbývající část slouží jako dílna a stodola. V bytové jednotce se nachází 3 pokoje, chodba, kuchyňský a sprchový kout.

Dům je založen na kamenných základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm. Střecha je sedlová, krytá eternitovými šablonami. Strop nad 1.NP je dřevěný trámový, nad chodbou je klenba. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápennocementové omítky, které jsou z velké části opadané. Obklady nejsou provedeny. Vnitřní omítky jsou vápenné, poškozené vlhkostí. Podlahy jsou betonové, kryté koberci. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, v některých místnostech jsou okna s jednoduchým zasklením. Dveře jsou dřevěné náplňové, z části prosklené. Rodinný dům je napojen na elektro a na veřejnou vodovodní a kanalizační síť. Plynovodní potrubí se nachází na hranici pozemku parc.č. 4492. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem tepla jsou kamna na tuhá paliva.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.nadzemní podlaží (126 m ²)	m ³	340.20
půda	m ³	226.80
Celkový obestavěný prostor	m ³	567.00

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2010 - 1890 = 120 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 258 300.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (126 m²) Kč 1 183 140.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 441 440.00

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 Kč 2 234 232.00

Rok uvedení do provozu 1890

Plánovaná životnost roků 130

Opotřebení % 75.00

Cena k roku 2010 Kč 558 558.00

Zaokrouhlení Kč 42.00

Cena zaokrouhlená Kč 558 600.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 107 Kč 558 600.00

1. Budovy Kč 558 600.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 558 600.00

Stavby celkem Kč 558 600.00

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: Dětmarovice

Katastrální území: Dětmarovice

Vlastník stavby a pozemků:

Jendryščík Eduard

a) Stavební pozemky ve funkčním celku se stavbou rodinného domu

Parcela č.	Výměra m ²	Druh
4492	290	Zastavěná plocha a nádvoří
4493/1	261	Zahrada

Výměra pozemků celkem	m²	551
------------------------------	----------------------	------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	551
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	200
Výchozí cena pozemku	Kč	110 200

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

b) Pozemky určené platným Územním plánem k výstavbě

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
4493/2	145	Zahrada	200 Kč	29 000 Kč
4494	201	Trvalý travní porost	200 Kč	40 200 Kč
4504	2362	Orná půda	200 Kč	472 400 Kč
4505	1677	Orná půda	200 Kč	335 400 Kč
4506	624	Ostatní plocha	200 Kč	124 800 Kč
4552	559	Ostatní plocha	200 Kč	111 800 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 kancelářemi 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 srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, vybavení, způsobu využití a vzhledem k jejímu stavebně-technickému stavu, 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 ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Petřvald, okr. Karviná	K rekonstrukci	100 m ²	450 000	12/2009
			4 500	
Rodinný dům, Petrovice u Karviné, okr. Karviná	K rekonstrukci	70 m ²	480 000	1/2010
			6 850	
Rodinný dům, Orlová, okr. Karviná	K rekonstrukci	100 m ²	680 000	12/2009
			6 800	
Rodinný dům, Petrovice u Karviné, okr. Karviná	K rekonstrukci	135 m ²	850 000	1/2010
			6 333	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházející se v okolí města Orlová. Vybavením se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu Karviná jedná o málo atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči městům Ostrava a Karviná. Nevýhodou je umístění rodinného domu v blízkosti tepelné elektrárny Dětmárovice.

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 rozmezí od 400 000 až 700 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, zejména však s ohledem na zhoršený stav rodinného domu odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného při dolní hranici uvedeného rozmezí, a to ve výši:

6 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (45 m²)

292 500 Kč

2 500 Kč/m² tj. celkem za nebytové plochy v rodinném domě (46 m²)

115 000 Kč

tj. celkem 385 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Za omezení vyplývající z darovací smlouvy ze dne 23.10.1991 považuji právo doživotního, bezplatného bydlení v převáděné nemovitosti ve prospěch paní Bronislavy Jendryštkové. Právo je v darovací smlouvě specifikováno takto:

- 1) Právo společného užívání rodinného domu č.p. 107 a pozemků přilehlé zahrady parc.č. 4492 a 4493/1.

Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání rodinného domu, věcným břemenem užívání pozemků s právem chovu drůbeže a drobného zvířectva, resp. ovocného stromoví, s právem braní si úrody pro svou potřebu.

a) Věcné břemeno užívání rodinného domu č.p. 107

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání rodinného domu ve prospěch Bronislavy Jendryštkové (maminky povinného), pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány všechny prostory v rodinném domě.

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

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb.

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

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor** v tomto případě vycházím z §18 zákona č. 151/1997 Sb. o ocenění majetku z ročního užítku z pronájmu obdobných bytových prostor. Šetřením na obecním úřadě v obci Dětmárovice bylo zjištěno, že bytové plochy se pronajímají v rozmezí od 25 do 30 Kč za m², což činí 300 až 360 Kč za m² a rok. Toto nájemné nepovažuji pro oceňovaný objekt za obvyklé vzhledem k jeho havarijnímu stavu a podstandardnímu vybavení, proto pro výpočet hodnoty věcného břemene uvažuji s nájemným ve výši 15 Kč za m², což činí 180 Kč za m² a rok.

Roční užitek z pronájmu **rodinného domu (užitná plocha 91 m²)** při výši upraveného nájemného 180 Kč/m²/rok činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **16 380 Kč**.

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užítku.

Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitosti činí celkem 163 800 Kč.

b) Věcné břemeno užívání (části pozemků)

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání pozemků, na základě předložené darovací smlouvy je pro účely ocenění uvažováno s pozemkem zastavěné plochy a nádvoří parc.č. 4492 a pozemkem zahrady parc.č. 4493/1.

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

Údaje o pronájmu pozemků zahrady nebyly zjištěny, když pozemky 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. 01/2009 ze dne 12.12.2008, a to část I., oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d“, kde je pro obce o velikosti 1000 až 5000 obyvatel nájemné stanoveno ve výši 10 Kč/m². Z předloženého Rozhodnutí Státního notářství vyplývá, že věcné břemeno je sjednáno jako doživotní, pro výpočet věcného břemene je tedy uvažováno na dobu 10 let.

Ocenění věcného břemene užívání pozemků

Zjištěná cena ročního užítku odpovídající právu z **věcného břemene** užívání pozemků parc.č. 4492 a 4493/1 ve prospěch oprávněné, v celé ploše pozemků, tj. o velikosti 551 m², činí:

$$551 \text{ m}^2 \times 10,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 5\,510,- \text{ Kč}$$

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užítku.

$$5\,510,- \text{ Kč/rok} \times 10 \text{ let} = 55\,100,- \text{ Kč}$$

Zjištěná cena věcného břemene užívání pozemků parc.č. 4492 a 4493/1 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 55 100 Kč.

c) Věcné břemeno chovu zvířectva

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno chovu zvířectva, dle předloženého Rozhodnutí Státního notářství je zapsáno jako doživotní právo užívání hospodářských budov s právem chovu drůbeže a drobného zvířectva.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb., ocenění je provedeno dle odst. 5, kdy je nelze stanovit užitek z obvyklé ceny a je tedy doporučeno použít paušální částku ve výši **10 000 Kč**.

Zjištěná cena věcného břemene chovu zvířectva dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 10 000 Kč.

d) Věcné břemeno požívání úrody

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno **požívání úrody**, dle předloženého Rozhodnutí Státního notářství je zapsáno jako doživotní právo užívání zahrady včetně ovocného stromoví, s právem brání si úrody pro svou potřebu.

Pro stanovení hodnoty práva z věcného břemene se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb., ocenění je provedeno dle odst. 5, kdy je nelze stanovit užitek z obvyklé ceny a je tedy doporučeno použít paušální částku ve výši **10 000 Kč**.

Zjištěná cena věcného břemene požívání úrody dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí 10 000 Kč.

Na listu vlastnictví č. 1153 je v oddíle C také zapsáno věcné břemeno užívání ne prospěch Emila Jendryšíka. S ohledem na úmrtí oprávněného je věcné břemeno nefunkční.

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

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 nezávnou 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 2739/08-59 ze dne 20.11.2009 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1153 pro k.ú. Dětmorovice, obec Dětmorovice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1153**, a to:

- rodinný dům č.p. 107 na pozemku parc. č. 4492
- pozemek parc.č. 4492, o výměře 290 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 4493/1, o výměře 261 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4493/2, o výměře 145 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4494, o výměře 201 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 4504, o výměře 2362 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 4505, o výměře 1677 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 4506, o výměře 624 m² – ostatní plocha
- pozemek parc.č. 4552, o výměře 559 m² – ostatní plocha

Nákladová cena stavby po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 107

Kč 558 600

1. Budovy

Kč 558 600

Stavby po opotřebení celkem

Kč 558 600

Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem

Kč 110 200

Celkem

Kč 668 800

Srovnávací hodnota rodinného domu s přílehlými pozemky

Kč 385 000

Cena pozemků určených platným Územním plánem k výstavbě

Pozemek parc.č. 4493/2

Kč 29 000

Pozemek parc.č. 4494

Kč 40 200

Pozemek parc.č. 4504

Kč 472 400

Pozemek parc.č. 4505

Kč 335 400

Pozemek parc.č. 4506

Kč 124 800

Pozemek parc.č. 4552

Kč 111 800

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, dobré dopravní napojení a umístění v málo atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

385 000 Kč

a na základě požadavku objednatele dále samostatně odhaduji cenu obvyklou pozemků:

Pozemek parc.č. 4493/2

29 000 Kč

Pozemek parc.č. 4494

40 000 Kč

Pozemek parc.č. 4504

470 000 Kč

Pozemek parc.č. 4505

335 000 Kč

Pozemek parc.č. 4506

125 000 Kč

Pozemek parc.č. 4552

110 000 Kč

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

Na oceňovaných nemovitostech vážne věcné břemeno užívání, a to věcné břemeno užívání rodinného domu, věcné břemeno užívání pozemků, a dále věcná břemena chovu zvířectva a požívání úrody, která mají výrazný vliv na obvyklou cenu.

Hodnota práva věcného břemene užívání rodinného domu	Kč	163 800
Hodnota práva věcného břemene užívání pozemků	Kč	55 100
Hodnota práva věcného břemene chovu zvířectva	Kč	10 000
Hodnota práva věcného břemene požívání úrody	Kč	10 000
Celkem	Kč	238 900

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 13-2753/10 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 25.1.2010