

Znalecký posudek č. 92-3137/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 122 na pozemku parc.č. 105/3.

Obec: Rýmařov

č.p. 122

Okres: Bruntál

PSČ 795 01

Katastrální území: Jamartice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Bruntále

Identifikační kód: 744603



Vlastník stavby:

SJM Štulo Jaroslav a Štulová Ludmila

Vlastník pozemku parc.č. 105/3:

Česká republika

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 14.4.2011.

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

V Ostravě dne 14.4.2011

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	8
D. Omezení vlastnických práv	9
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 437/10-54 ze dne 14.1.2011
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánec a výřez z leteckého snímku
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 437/10-54 ze dne 14.1.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 110 pro k.ú. Jamartice, obec Rýmařov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 110**, a to:

- rodinný dům č.p. 122 na pozemku parc. č. 105/3

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 1.4.2011 od 10:00 za přítomnosti majitele nemovitosti p. Štuly a vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Jamartice, obec Rýmařov, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 14.1.2011.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Jamartice, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Bruntál, ze dne 21.12.2010, v měřítku 1:1000.

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořizená znalcem dne 4.3.2011
informace zjištěné při místním šetření

Nález a posudek

Úvod

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

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

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

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

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

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

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

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

Právní vady se v tomto případě na nemovitosti nevyskytují.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňovaný rodinný dům v obci Rýmařov (9 011 obyvatel), v místní části Jamartice v řadové zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, škola, pošta, zdravotnické zařízení), je vzdáleno cca 3,5 km východním směrem. Správní centrum Bruntál je vzdáleno cca 17 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 spojující města Bruntál a Šumperk je možné ve vzdálenosti 500 m. Ve městě Rýmařov se nachází autobusové i vlakové nádraží. Z hlediska bydlení se v rámci regionu jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

Souhrnné informace o nemovitostech

Zastavěná plocha rodinným domem činí **89 m²**.

Obytná plocha rodinného domu činí **115 m²**.

Užitná plocha rodinného domu činí **28 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný rodinný dům je situován v řadové zástavbě podél veřejné komunikace v místní části Jamartice. Přístup a příjezd k domu je možný z východní strany z veřejné komunikace ul. Na Stráni. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Rodinný dům je užíván k bydlení. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT, kotel rovněž zajišťuje ohřev vody.

Rodinný dům byl postaven v roce 1986, v roce 1995 byla provedena přístavba k rodinnému domu z východní strany a bylo provedeno zateplení domu včetně nových omítek, byly osazeny nové dveře a byly vyměněné nové klempířské konstrukce. Dům se ke dni ocenění nachází v dobrém stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Předmětem ocenění je pouze rodinný dům, pozemek pod stavbou parc.č. 105/3 je ve vlastnictví jiného vlastníka, a to České republiky. Pozemek pod stavbou a pozemek zahrady je vlastníkem rodinného domu užíván na základě nájemní smlouvy. Nájemní smlouva nebyla k ocenění předložena.

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. 122

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 122

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepený řadový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 5+1.

Dům je založen na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Rodinný dům je typové dřevěné panelové konstrukce typu Okál (firma RD Rýmařov). Dřevěné panely rovněž tvoří stropní konstrukce nad 1.NP a 2.NP. Střeška je sedlová, krytá cementovými taškami. Klempířské konstrukce jsou z hliníku popř. z titan-zinku. Schodiště do 2.NP je dřevěné. Vnější omítky jsou akrylátové, vnitřní úpravu povrchů tvoří tapety. V kuchyni a v hygienickém zařízení je proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou kryty koberci nebo PVC, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře do rodinného domu jsou dřevěné prosklené, vrata do garáže jsou plechová. Vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové.

Rodinný dům je užíván k bydlení. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT, kotel rovněž zajišťuje ohřev vody.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (89 m ²)	m ³	231.40
2.nadzemní podlaží (80 m ²)	m ³	208.00
půda	m ³	132.00
Celkový obestavěný prostor	m³	571.40

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

garáž	m ²	13.21
komora	m ²	3.72
zádveří	m ²	4.56
předsíň	m ²	4.60
prádelna	m ²	3.00
chodba	m ²	16.37
pokoj	m ²	12.00
pokoj	m ²	8.34
kotelna	m ²	8.00
Výměra 1. NP.	m²	73.80

2. NP

pokoj	m ²	12.13
koupelna+WC	m ²	4.00
kuchyň	m ²	12.10
chodba	m ²	5.27
pokoj	m ²	22.00
pokoj	m ²	13.67
Výměra 2. NP	m²	69.17

VÝMĚRA CELKEM

	m ²	142.97
--	----------------	---------------

Stáří budovy: 2011 - 1986 = 25 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	110 182.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (89 m ²)	Kč	542 410.50
--	----	------------

Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (80 m ²)	Kč	487 560.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 140 152.50
-------------------------	----	--------------

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

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

Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	1 744 433.33
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1986
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		80
--------------------------	--	----

Opotřebení	%	30.00
------------	---	-------

Cena k roku 2011	Kč	1 221 103.33
------------------	----	--------------

Zaokrouhlení	Kč	-3.33
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	1 221 100.00
--------------------------	-----------	---------------------

C. 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 správcem 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**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, 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, Rýžoviště, okr. Bruntál	Průměrný	83 m ²	650 000	2011
			7 831	
Rodinný dům, Břidličná, okr. Bruntál	Průměrný	81 m ²	576 000	2011
			7 111	
Rodinný dům, Rýžoviště, okr. Bruntál	Průměrný	120 m ²	500 000	2011
			4 167	
Rodinný dům, Vajglov, okr. Bruntál	Průměrný	95 m ²	828 000	2011
			8 718	
Rodinný dům, Rýmařov, okr. Bruntál	Průměrný	120 m ²	720 000	2011
			6 000	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Rýmařov. 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 regionu jedná o málo atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům.

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 600 000 do 800 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů a s ohledem, že k rodinnému domu nepřísluší pozemek zahrady a pozemek pod stavbou, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu při dolní hranici uvedeného rozmezí, a to na částku ve výši:

5 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (115 m²)

tj. 575 000 Kč

2 500 Kč/m² tj. celkem za ostatní užité plochy rodinného domu (28 m²)

tj. 70 000 Kč

tj. celkem 645 000 Kč

D. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo soudcovské pro částku 68 513 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 104 899 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 157 544 Kč ve prospěch Finančního úřadu v Bruntále.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 110 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 437/10-54 ze dne 14.1.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 110 pro k.ú. Jamartice, obec Rýmařov.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitost zapsanou na **LV č. 110**, a to:

- rodinný dům č.p. 122 na pozemku parc. č. 105/3

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 122

Kč 1 221 100

1. Budovy

Kč 1 221 100

Celkem

Kč 1 221 100

Srovnávací hodnota

Kč 645 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. dobrý stavebně-technický stav rodinného domu, průměrné dopravní napojení a umístění v rámci regionu v málo atraktivní lokalitě s nedostatkem pracovních příležitostí a s ohledem, že stavba stojí na pozemku jiného vlastníka, odhaduji obvyklou cenu rodinného domu ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to na částku ve výši:

650 000 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 92-3137/11 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 14.4.2011

Dodatek ke znaleckému posudku č. 92d-3137/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:**Rodinný dům č.p. 122 na pozemku parc.č. 105/3.**

Obec: Rýmařov

Okres: Bruntál

Katastrální území: Jamartice

Sídlo katastr. úřadu v Bruntále

č.p. 122

PSČ 795 01

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 744603

**Vlastník stavby:**

SJM Štulo Jaroslav a Štulová Ludmila

Vlastník pozemku parc.č. 105/3:

Česká republika

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 2.12.2011.**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 dodatek ke znaleckému posudku obsahuje 4 strany textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 2.12.2011

Úkol znalce

Na základě požadavku objednatele je proveden dodatek ke znaleckému posudku č. 92-3137/11 ze dne 14.4.2011 pro ocenění rodinného domu č.p. 122 na pozemku parc.č. 105/3 v k.ú. Jamartice, obec Rýmařov. Objednatel požaduje doplnění znaleckého posudku o ocenění práva, a to nájem pozemku parc.č. 105/3.

Úkolem znalce je odpovědět na následující otázku:

Ocenit cenou obvyklou právo spojené s nemovitostí povinného, konkrétně nájemní právo k pozemku parc.č. 105/3 v k.ú. Jamartice.

Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Za právo se v tomto případě považuje nájemní vztah uzavřený mezi majitelem pozemku parc.č. 105/3 Pozemkovým fondem ČR a majitelem rodinného domu č.p. 122 Jaroslavem Štulou (povinný) na základě nájemní smlouvy č. 368 N 00/26 ze dne 21.6.2000.

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Nájemné je sjednáno na částku ve výši 100 Kč za rok. Sjednané nájemné považují za výrazně nižší, než je obvyklé nájemné.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle § 18, zákona č. 151/1997 Sb.

Právo užívání pozemku parc.č. 105/3

Pro stanovení hodnoty práva užívání pozemku se vychází dle §18 zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku z ročního užítku z pronájmu obdobných ploch – pozemků, které se nacházejí pod stavbami rodinných domů.

Údaje o pronájmu obdobných pozemků nebyly zjištěny, když pozemky se v dané lokalitě téměř nepronajímají. Proto je roční užitek z pronájmu pozemku, při nemožnosti zjištění obvyklé ceny či ze smlouvy, uvažován ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2010 ze dne 8.12.2009, a to část I., oddíl A, položka 5 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce, písm. „d“, kde je pro obce o velikosti 5001 až 15000 obyvatel nájemné stanoveno ve výši 9 Kč/m². Z předložené nájemní smlouvy č. 368 N 00/26 ze dne 21.6.2000 vyplývá, že nájemní vztah je uzavřen na dobu neurčitou, pro výpočet práva užívání pozemku je tedy uvažováno v souladu s § 18 zákona s dobou 5 let.

Ocenění práva užívání pozemku

Zjištěná cena ročního užítku odpovídající právu užívání pozemku parc.č. 105/3 ve prospěch Jaroslava Štuly, v celé ploše pozemku o velikosti 80 m², činí:

$$80 \text{ m}^2 \times 9,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 720,- \text{ Kč}$$

$$720,- \text{ Kč/rok} \times 5 \text{ let} = 3\,600,- \text{ Kč}$$

Zjištěná obvyklá cena práva užívání pozemku parc.č. 105/3 dle § 18 zák. č. 151/97 Sb. činí celkem 3 600 Kč.

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

Zástavní právo soudcovské pro částku 68 513 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení.

Zástavní právo soudcovské pro pohledávku ve výši 104 899 Kč ve prospěch Okresní správy sociálního zabezpečení.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 157 544 Kč ve prospěch Finančního úřadu v Bruntále.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - viz. výpis z katastru nemovitostí č. 110 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)

Město: Rýmařov

Okres: Bruntál

č.p. 122

Kat. území: Jamartice

Dodatek ke znaleckému posudku měl posoudit a zodpovědět tuto otázku:

Ocenit cenou obvyklou právo spojené s nemovitostí povinného, konkrétně nájemní právo k pozemku parc.č. 105/3 v k.ú. Jamartice.

Zjištěná obvyklá cena práva užívání pozemku parc.č. 105/3

3 600 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 92d-3137/11 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 2.12.2011

