

Znalecký posudek č. 11-3348/12
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na pozemku parc.č. 1786/5 a na pozemcích parc.č. 1786/3 a 1786/5.

Ulice: Hornosušská

č.p. 1440

Město: Havířov

PSČ 735 64

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský

Katastrální území: Prostřední Suchá

Identifikační kód: 637742

Sídlo katastr. úřadu v Havířově



Vlastník stavby a pozemků:

Haršany Jaroslav Ing.

podíl: ½

Hašlarová Gabriela

podíl: ½

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.1.2012

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

Tento znalecký posudek obsahuje 19 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 24.1.2012

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	5
Úvod	5
A. Místopis, vstupní údaje:.....	6
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav	7
Rekapitulace nákladových cen	8
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	10
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	17

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4165/10-94 ze dne 23.6.2011
 Výpisy z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4165/10-94 ze dne 23.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 3084 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 3084**, a to:

- rodinný dům č.p. 1440 na pozemku parc. č. 1786/5
- pozemek parc.č. 1786/3, o výměře 911 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1786/5, o výměře 75 m² – zastavěná plocha a nádvoří

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 24.8.2011 od 10.30 hod.
Nemovitost nebyla zpřístupněna, byl proveden pouze vnější náhled.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 23.6.2011.

2. Situační podklady

- Kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Prostřední Suchá, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Havířov, v měřítku 1:1000.

3. Ostatní podklady

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 24.8.2011
- Informace zjištěné při místním šetření
- Stavební povolení ze dne 3.4.2000
- Povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 28.11.2003
- Povolení změny stavby před jejím dokončením ze dne 28.1.2004
- Kolaudační rozhodnutí ze dne 26.3.2004
- Znalecký posudek č. 376-08/2011 ze dne 25.1.2011 vypracovaný Ing. Danielem Jakwerthem
- Znalecký posudek č. 2713-284-2005 ze dne 4.11.2005 vypracovaný Ing. Vojtěchem Petrovským

- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2004
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 15.9.2004
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 20.7.2004
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 14.9.2006
- Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 7.4.1995

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 č.p. 1328 se nachází v severní části města Havířov (81 693 obyvatel) v husté zástavbě rodinných domů při veřejné komunikaci ul. Hornosušská. Centrum města je vzdáleno cca 2,4 km. Úplná síť služeb a infrastruktura (obchody, pošta, škola, zdravotnické zařízení) se nachází v docházkové vzdálenosti. Rodinný dům je situován v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, autobusová zastávka MHD se nachází v docházkové vzdálenosti, autobusové nádraží se nachází ve vzdálenosti 2,1 km. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 (ul. Dlouhá třída), spojující města Ostravu, Havířov a Český Těšín, je možné ve vzdálenosti 1,2 km. Z hlediska individuálního bydlení se v rámci města Havířov a jeho okolí jedná o atraktivní lokalitu.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost pozemků je **986 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem je **73 m²**.

Obytná plocha rodinného domu činí **100 m²**.

Užitná plocha v 1.PP rodinného domu činí **50 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný dům je situován v husté zástavbě rodinných domů. Objekt se nachází na pozemku parc.č. 1786/5, pozemek parc.č. 1786/3 tvoří zahradu k rodinnému domu. Přístup a příjezd k domu je možný ze západní strany z veřejné komunikace ul. Hornosušská přes pozemky parc.č. 1790/2, 1786/3, 1988/1 a 1993/2. Přístup a příjezd přes tyto pozemky je právně zajištěn zřízeným věcným břemenem chůze a jízdy. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 3084 jsou v podílovém vlastnictví Ing. Jaroslava Haršanyho a Gabriely Hašlarové. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván k bydlení. Rodinný dům je napojen všechny inženýrské sítě, elektro, voda a plyn jsou z veřejných řádů, odpadní vody jsou svedeny do domovní čističky odpadních vod. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel nebo elektrický bojler. Tvar pozemků je obdélníkový. Pozemky jsou v rovině.

Rodinný dům byl kolaudován v roce 2004, ke dni ocenění nejsou některé konstrukční prvky zcela dokončeny.

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. 1440

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 1440

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o podsklepený samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+1. V 1.PP se nachází garáž, prostory ke skladování a technické zázemí domu. Vstup do domu je možný přes 1.PP a z pavlače v 1.NP.

Dům je založen na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnice tl. do 45 cm. Sokl je z kamene. Střecha je sedlová, krytá betonovými taškami. Klempířské konstrukce jsou z poplastovaného plechu a z mědi. Stropní konstrukce pravděpodobně tvoří betonové desky uložené do I profilů. Fasádní i vnitřní omítky jsou vápenné štukované, v kuchyni a v hygienických prostorech je pravděpodobně proveden keramický obklad. Předsazené venkovní schodiště je ocelové. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře do rodinného domu jsou plastové, částečně prosklené. Vrata do garáže jsou plastová, sekční.

Rodinný dům je napojen všechny inženýrské sítě, elektro, voda a plyn jsou z veřejných řádů, odpadní vody jsou svedeny do domovní čističky odpadních vod. Vytápění zajišťuje plynový kotel s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel nebo elektrický bojler. Rodinný dům byl kolaudován v roce 2004, ke dni ocenění nejsou některé konstrukční prvky zcela dokončeny – venkovní pohledy, zámečnické konstrukce, nátěry.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (73 m ²)	m ³	175.20
1.nadzemní podlaží (73 m ²)	m ³	182.50
podkroví (73 m ²)	m ³	91.25
Celkový obestavěný prostor	m³	448.95

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 2**

Stáří budovy: 2012 - 2004 = 8 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 77 891.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (73 m²) Kč 803 730.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (73 m²) Kč 712 480.00

Výchozí cena podkroví (73 m²) Kč 712 480.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 2 306 581.00

Stavební index % 151.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2012 Kč 3 482 937.31

Rok uvedení do provozu 2004

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebením % 15.00

Cena k roku 2012 Kč 2 960 496.71

Zaokrouhlení Kč 3.29

Cena zaokrouhlená Kč 2 960 500.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 1440 Kč 2 960 500.00

1. Budovy Kč 2 960 500.00

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy**

1. Budovy Kč 2 960 500.00

Stavby celkem Kč 2 960 500.00

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

Město: Havířov

Katastrální území: Prostřední Suchá

Vlastník stavby a pozemků:

Haršany Jaroslav Ing.

podíl: ½

Hašlarová Gabriela

podíl: ½

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

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované stavební pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 600 do 800 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
1786/3	911	Orná půda	
1786/5	75	Zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemků celkem **m²** **986.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	986.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	600.00
Výchozí cena pozemku	Kč	591 600.00

Pozemky celkem **Kč** **590 000.00**

D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

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

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a 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 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, Prostřední Suchá, Havířov, okr. Karviná	Po částečné rekonstrukci	160 m ²	2 610 000	2012
			16 313	
Rodinný dům, Dolní Suchá, okr. Karviná	Po rekonstrukci	150 m ²	2 140 000	2012
			14 267	
Rodinný dům, ul. Budovatelů, Havířov-Prostřední Suchá	Průměrný	180 m ²	2 510 000	2011
			13 944	
Rodinný dům, Dolní Těrlicko, okr. Karviná	Dobry	150 m ²	2 690 000	2012
			17 933	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se ve městě Havířov a jeho okolí. Vybavením a stavem se řadí do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci města jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností vůči centru města.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy, obdobné velikosti v průměru od 2 200 000 do 2 600 000 Kč. Vzhledem k menší výměře rodinného

domu a chybějící konečné úpravě některých konstrukčních prvků, uvažují se srovnatelnou hodnotou pod dolní hranicí uvedeného rozmezí.

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

16 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (100 m²)

8 000 Kč/m² tj. celkem za ostatní užité plochy v 1.PP rodinného domu (50 m²)

tj. celkem 2 000 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 23.6.2011 se k oceňovaným nemovitostem váží níže uvedená práva a závady.

1. Ocenění jednotlivých práv s nemovitostmi spojených zapsaných v oddíle B listu vlastnictví č. 3084:

a. Věcné břemeno vedení kabelové elektrické přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1785 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/3.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2002. V této smlouvě byla hodnota věcného břemene stanovena na částku 500 Kč. S ohledem na skutečnost, že ve smlouvě o zřízení věcného břemene nebyl specifikován jeho rozsah a na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

b. Věcné břemeno vedení kabelové elektrické přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1789 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/3.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2002. V této smlouvě byla hodnota věcného břemene stanovena na částku 500 Kč. S ohledem na skutečnost, že ve smlouvě o zřízení věcného břemene nebyl specifikován jeho rozsah a na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

c. Věcná břemena chůze a jízdy přes pozemky parc.č. 1790/2, 1793/1, 1988/1 a 1993/2

Dle sdělení Ministerstva financí ČR se doporučuje k oceňování práv odpovídajících **věcným břemenům užívání pozemku k bydlení**, zjišťovat roční užitek pro účely ocenění ve výši regulovaného nájemného ze stavebních pozemků nesloužících k podnikání nájemce stanoveného výměrem MF č. 01/2009 ze dne 8.12.2009, a to v případě, že není známo obvyklé nájemné z pozemku v místě. Roční nájemné je tímto výměrem stanoveno pro město

Haviřov ve výši 35 Kč/m²/rok. Tento způsob stanovení hodnoty věcného břemene považuji v daném případě za nejlépe odpovídající pro vyjádření obvyklé ceny nemovitosti zatížené právem odpovídajícím věcnému břemeni.

c₁. Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1790/2 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/3 a 1786/5

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 7.4.1995. V této smlouvě byla hodnota věcného břemene stanovena na částku 500 Kč. Rozsah věcného břemene není ve smlouvě specifikován, resp. nebyl předložen geometrický plán, proto je uvažován v celé výměře pozemku parc.č. 1790/2, tj. 100 m².

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 100 m²

Jednotková cena: 35,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 100 m² * 35,- Kč/m²/rok = 3 500,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 3 500,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

3 500,- Kč * 5 let = 17 500,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 17 500,- Kč

Zjištěná cena věcného břemene dle § 18 zák.151/97 Sb. = 17 500 Kč

c₂. Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1793/1 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/3

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14.9.2006. Toto věcné břemeno bylo zřízeno bezplatně na dobu neurčitou. Rozsah věcného břemene není ve smlouvě specifikován, proto je uvažován v celé výměře pozemku parc.č. 1793/1, tj. 4 m².

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 4 m²

Jednotková cena: 35,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 4 m² * 35,- Kč/m²/rok = 140,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 140,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

140,- Kč * 5 let = 700,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 700,- Kč

Zjištěná cena věcného břemene dle § 18 zák.151/97 Sb. = 700 Kč

c₃.Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1988/1 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/3 a 1786/5

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 7.4.1995. V této smlouvě byla hodnota vědného břemene stanovena na částku 500 Kč. Rozsah věcného břemene není ve smlouvě specifikován, resp. nebyl předložen geometrický plán, proto je uvažován v šířce a délce příjezdové komunikace, tj. o výměře 440 m².

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 440 m²

Jednotková cena: 35,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 440 m² * 35,- Kč/m²/rok = 15 400,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 15 400,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

15 400,- Kč * 5 let = 77 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 77 000,- Kč

Zjištěná cena věcného břemene dle § 18 zák.151/97 Sb. = 77 000 Kč

c₄.Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1993/2 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/3 a 1786/5

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 7.4.1995. V této smlouvě byla hodnota vědného břemene stanovena na částku 500 Kč. Rozsah věcného břemene není ve smlouvě specifikován, resp. nebyl předložen geometrický plán, proto je uvažován v celé výměře pozemku parc.č. 199/2, tj. 163 m².

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užitku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užitku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 163 m²

Jednotková cena: 35,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 163 m² * 35,- Kč/m²/rok = 5 705,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 5 705,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

5 705,- Kč * 5 let = 28 525,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 28 525,- Kč

Zjištěná cena věcného břemene dle § 18 zák.151/97 Sb. = 28 525 Kč

2. Ocenění jednotlivých závad s nemovitostmi spojených zapsaných v oddíle C listu vlastnictví č. 3084:

a. Věcné břemeno vedení kabelové elektrické přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1970/3 a 1790/4.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2002. S ohledem na skutečnost, že smlouva o věcném břemeni nebyla k ocenění předložena a na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

b. Věcné břemeno umístění stavby hlavního plynovodního řádu na části pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch Statutárního města Havířov.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 15.9.2004. V této smlouvě byla hodnota vědného břemene stanovena na částku 1 183 Kč. S ohledem na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

c. Věcné břemeno vedení kabelové elektrické přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1794/1 a 1794/2.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2002. S ohledem na skutečnost, že smlouva o věcném břemeni nebyla k ocenění předložena a na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

d. Věcné břemeno vedení inženýrských sítí na části pozemku parc.č. 1786/3 a vstupu při údržbě ve prospěch vlastníka stavby č.p. 1441 a pozemků parc.č. 1794/1, 1794/2 a 1795/1.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 20.7.2004. V této smlouvě byla hodnota věcného břemene stanovena na částku 5 000 Kč. S ohledem na skutečnost, že ve smlouvě o zřízení věcného břemene nebyl specifikován jeho rozsah a na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

e. Věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/2 a 1786/6.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 7.4.1995. V této smlouvě byla hodnota věcného břemene stanovena na částku 500 Kč. Rozsah věcného břemene není ve smlouvě specifikován, resp. nebyl předložen geometrický plán, proto je uvažován v šířce a délce příjezdové komunikace, tj. o výměře 70 m².

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle zákona č. 151/1997 Sb. Výše ročního nájemného se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

Ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni užívání pozemku dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Ocenění se provede podle § 18 odst. 1 ve výši obvyklé ceny ročního užítku, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítku ze smlouvy.

Obvyklé nájemné:

Věcné břemeno chůze a jízdy:

Výměra: 70 m²

Jednotková cena: 35,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 70 m² * 35,- Kč/m²/rok = 2 450,- Kč/rok

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 2 450,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

2 450,- Kč * 5 let = 12 250,- Kč

Ocenění věcného břemene činí: 12 250,- Kč

Zjištěná cena věcného břemene dle § 18 zák.151/97 Sb. = 12 250 Kč

f. Věcné břemeno vedení kabelové elektrické přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/2 a 1786/6.

Věcné břemeno bylo zřízeno na základě smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 23.5.2002. S ohledem na skutečnost, že smlouva o věcném břemeni nebyla k ocenění předložena a na skutečnost, že ke dni ocenění nebylo zjištěno obvyklé nájemné z pozemků obdobného charakteru, byla hodnota věcného břemene stanovena dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. na částku **10 000 Kč**.

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

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 497 140 Kč ve prospěch Finančního úřadu Ostrava I.

Zástavní právo exekutorské ve výši 2 696 353,66 Kč ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s.

Zástavní právo exekutorské ve výši 322 180Kč ve prospěch společnosti Česká spořitelna a.s.

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 3084 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 4165/10-94 ze dne 23.6.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 3084 pro k.ú. Prostřední Suchá, obec Havířov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 3084**, a to:

- rodinný dům č.p. 1440 na pozemku parc. č. 1786/5
- pozemek parc.č. 1786/3, o výměře 911 m² – orná půda
- pozemek parc.č. 1786/5, o výměře 75 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 1440

Kč 2 960 500

1. Budovy

Kč 2 960 500

Pozemky

Kč 590 000

Celkem

Kč 3 550 500

Srovnávací hodnota

Kč 2 000 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. průměrný stavebně-technický stav rodinného domu, dobré dopravní napojení a umístění v rámci města Havířov v atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

2 000 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu stanovuji na částku ve výši:

1 000 000 Kč

2. Ocenit 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.

Hodnota práv:

Hodnota práva věcného břemene vedení kabelové přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1785 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/3 Kč 10 000

Hodnota práva věcného břemene vedení kabelové přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1789 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/3 Kč 10 000

Hodnota práva věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1790/2 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/3 a 1786/5 Kč 17 500

Hodnota práva věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1793/1 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/3 Kč 700

Hodnota práva věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1988/1 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/3 a 1786/5 Kč 77 000

Hodnota práva věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1993/2 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/3 a 1786/5 Kč 28 525

Hodnota závad:

Hodnota věcného břemene vedení kabelové přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1970/3 a 1790/4 Kč 10 000

Hodnota věcného břemene umístění stavby hlavního plynovodního řádu na části pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch Statutárního města Havířov Kč 10 000

Hodnota věcného břemene vedení kabelové přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1794/1 a 1794/2 Kč 10 000

Hodnota věcného břemene vedení inženýrských sítí na části pozemku parc.č. 1786/3 a vstupu při údržbě ve prospěch vlastníka stavby č.p. 1441 a pozemků parc.č. 1794/1, 1794/2 a 1795/1 Kč 10 000

Hodnota věcného břemene chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/2 a 1786/6 Kč 12 250

Hodnota věcného břemene vedení kabelové přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 1786/2 Kč 10 000

Hodnota věcného břemene vedení kabelové přípojky NN váznoucí na pozemku parc.č. 1786/3 ve prospěch vlastníka pozemků parc.č. 1786/6 a 1786/6 Kč 10 000

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 11-3348/12 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 24.1.2012