

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1422/155/2017 část B)

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky, pozemky 434/2, 434/5, vše v k.ú. Dolejší Kunčice a obci Fulnek, zapsané na LV č. 208, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

Katastrální údaje : Kraj Moravskoslezský, okres Nový Jičín, obec Fulnek, k.ú. Dolejší Kunčice
Adresa nemovité věci: Dolejší Kunčice, 742 45 Fulnek

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa objednavatele: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

ZHOTOVITEL : Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov
IČ: 13531140 telefon: +420 777 300 e-mail: mdanielis@volny.cz
093

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j. 131 EX 2655/15-249 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

64 000 Kč

Stav ke dni : 30.9.2017 Datum místního šetření: 30.9.2017
Za přítomnosti: znalce
Počet stran: 15 stran Počet příloh: 7 Počet vyhotovení: 1

V Trutnově, dne 7.11.2017

Ing. Michal Danielis

NÁLEZ

Znalecký úkol

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):

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- 1. nemovitostí povinného a jejich součástí**
- 2. určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- 3. zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- 4. vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku nebo budovy, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je v KN zapsán jako pozemek, využití nemovitosti odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užítkovosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

Přehled podkladů

1. Výpis z KN, LV č. 208
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 30.9.2017. Povinný Bria Jiří byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, která mu byla dne 27.9.2017 vhozena do schránky. Ke dni místního šetření nikdo nereagoval. Místního šetření se nikdo nezúčastnil, vlastník nezpřístupnil oceňovanou nemovitost. Z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Sdělení stavebního úřadu ze dne 26.10.2017, že k oceňovaným nemovitostem nemají žádnou dokumentaci.
6. Územně plánovací dokumentace

7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 2655/15-249
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
 Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
 Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
 Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
 Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
 Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
 Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
 Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
 Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

Místopis

Fulnek je město rozkládající se na obou stranách historické zemské hranice Moravy a Slezska, přibližně 30 km jižně od Opavy. Žije zde 5 740 obyvatel. Město se člení na 11 místních částí ležících na 11 katastrálních územích: Děrné (k. ú. Děrné), Dolejší Kunčice (k. ú. Dolejší Kunčice), Fulnek (k. ú. Fulnek), Jerlochovice (k. ú. Jerlochovice), Jestřabí (k. ú. Jestřabí u Fulneku), Jílovec (k. ú. Jílovec), Kostelec (k. ú. Děrné), Lukavec (k. ú. Lukavec u Bílovce), Pohořílky (k. ú. Pohořílky u Kujav), Stachovice (k. ú. Stachovice), Vlkovice (k. ú. Moravské Vlkovice a Slezské Vlkovice).

Dolejší Kunčice (do roku 1950 pouze Kunčice, je vesnice a místní část Fulneku, rozkládající se na slezské straně moravsko-slezské zemské hranice. Nalezneme je zhruba 8 km severozápadně od města. Obec je součástí přírodního parku Oderské vrchy. Krajina v okolí obce je zalesněná, kopcovitá, vyskytují se zde i drobné skalní útvary. Obcí protéká Husí potok, na okraji obce do něj ústí potok Červenka. První zmínku o obci najdeme ve spisech z roku 1301. V roce 1964 byla obec připojena k Vlkovicím. Později se stala místní částí města Fulnek. V 18. století byl v centru obce vystavěn kostel sv. Vavřince. Ve vsi je bývalá školka. Základní škola donedávna fungovala v nedalekých Vlkovicích. V současné době děti do školy dojíždějí do Fulneku. Ve vsi byla hospoda a v letech 1812–1873 také pivovar.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem		
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Celkový popis

Oceňované nemovitosti - pozemky se stavbou kolny se nalézají v severozápadní okrajové části obce Fulnek, v části která není srostlá s obcí, místně zvané Dolejší Kunčice, v okolní řídké zástavbě původních rodinných domů. Nemovitosti jsou v lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, centrum obce se komplexní občanskou vybaveností (úřady, MŠ, ZŠ, lékaři, banky, služby, obchod, zámek) je vzdálen cca. 8 km, dále je cca. 500 m vzdálena autobusová zastávka. Území je z části zainvestované, nemovitosti je možnost napojení na NN.

Pozemky jsou situované po levé straně průjezdné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1055/1 ve vlastnictví kraje, ze které jsou přístupné. A jedná se o pozemky s nezapsanou stavbou dožitého dřevníku bez základů s pultovou střechou (ZP 12 m²), bez hodnoty, dále na pozemku lesní smrkové porosty ve stáří cca 10-20 let, stav palivového dřeva- bez hodnoty.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Bria Jiří, Dolejší Kunčice 48, 74245 Fulnek

*Způsob ochrany nemovitosti
zemědělský půdní fond*

Omezení vlastnického práva

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Bria Jiří

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Závada Věcné břemeno (podle listiny) - spočívající v právu zřídit, vést, provozovat a udržovat na služebném pozemku vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení a právo provádět úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, právu vstupovat na služební pozemek za účelem prohlídky, revize, údržby nebo opravy vedení inženýrských sítí - kdekoliv na pozemku, zřízené ve prospěch stavba čp. 14, pozemek st.p.č. 102/1 a p.č. 425/5 Smlouvou o zřízení VB ze dne 9.7.2015 - povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 434/2 - závada ve výši dle výpočtu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.11.2017 14:00:00.

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, dle sdělení sousedů jsou nemovitosti příležitostně užívány pro bydlení či rekreaci.*

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků byly porovnány pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemky p.č. 434/2 a 434/5 se nacházejí přes cestu a nachází se na nich nezapsaná stavba dřevníku bez základů s pultovou střechou (ZP 12 m²), dále na pozemku lesní smrkové porosty ve stáří cca 10-20 let.

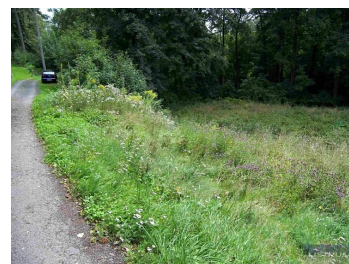
Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Louka 3 517 m²				
Lokalita:	Bílov, okres Nový Jičín				
Popis:	Louku v zastavěném území u obce Bílov. Nachází se nedaleko od místní vodní nádrže, příjezd k pozemku je po obecní komunikaci. V okolí se nachází lány polí a lesy. K				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,85		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
260 258	3 517	74,00	0,85	62,90	



Název:	Zahrada 951 m²				
Lokalita:	Vrchy, okres Nový Jičín				
Popis:	pozemek v obci Vrchy o výměře 951 m ² . Pozemek se nachází v klidné lokalitě, na části je svažité. Elektřina na hranici pozemku, příjezd po zpevněné obecní komunikaci. Pozemek je v zastavěném území obce. Možno na něm postavit stavbu rekreační chaty.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			0,85		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
150 000	951	157,73	0,85	134,07

Název: Zahrada 2 041 m²

Lokalita: Bartošovice, okres Nový Jičín

Popis: Rovinatý, zahradní pozemek, který se nachází na klidném místě obce Bartošovice. Celková výměra pozemku dosahuje ideálních 2.041m². Přístup je zajištěn po asfaltové obecní komunikaci. Inženýrské sítě jsou na hranici pozemku, nebo v jeho dosahu. Vhodné pro včelaře nebo mobilní dům. Není v ÚP ke stavbě RD.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
156 000	2 041	76,43	0,85	64,97

Název: Zahrada 2 000 m²

Lokalita: Mankovice, okres Nový Jičín

Popis: zahrada s dožitou chatkou v obci Mankovice. Pozemek o výměře 2000 m² (25x80 m²) je rovinatý, situovaný u asfaltové komunikace směr Jeseník nad Odrou. Na pozemku je umístěná chatka napojená na elektřinu a obecní vodovod. Pozemek se nachází v okrajové části obce na klidném, s výhledem. V současnosti je zarostlý náletovými dřevinami. Pozemek není v povodňovém území (2 povodňová zóna).

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,85
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
280 000	2 000	140,00	0,85	119,00

Zjištěná průměrná jednotková cena**95,24 Kč/m²****Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemky zeleně, situované v zastavěném území, přístupné přímo z veřejné zpevněné komunikace.**

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 60,- do 140,- Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty, která je indikovaná hodnota kvalifikovaným odhadem při střední výši.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	434/2	506	100,00	50 600
zahrada	434/5	129	100,00	12 900
Celková výměra pozemků		635	Hodnota pozemků celkem	63 500

Výpočet věcných břemen

1 P.č.434/2

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

434/2:

Výměra: 506,00 m²

Jednotková cena: 100,- Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 3,40 %

Obvyklé nájemné: 506,00 m² * 100,- Kč/m² * 3,40 % = 1 720,40 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

1 720,40 Kč/rok * 100 % = 1 720,40 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 1 720,40 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let (max. pro výpočet dle zákona č. 151Sb)

1 720,40 Kč * 5 let = 8 602,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 8 602,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku	63 500 Kč
Věcné břemeno	8 602 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku s nezapsanou dožitou kolnou bez základů, situovaným v zastavěné části obce, dle ÚPD vedeným jako plocha zeleně krajinná, přístupným z veřejné zpevněné komunikace, zatížená služebností uložení sítí**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 63 500,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na části LV č. 208, zaokrouhleno

- | | |
|--|-------------------|
| 1. nemovitostí povinného a jejich přísl. | 64 000,-Kč |
| 2. příslušenství uvedených nemovitostí - stavba nezapsané kolny bez základů | 0,- |
| 3. věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - Věcné břemeno (podle listiny) - spočívající v právu zřídit, vést, provozovat a udržovat na služebném pozemku vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení a právo provádět úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, právu vstupovat na služební pozemek za účelem prohlídky, revize, údržby nebo opravy vedení inženýrských sítí - kdekoliv na pozemku, zřízené ve prospěch stavba čp. 14, pozemku st.p.č. 102/1 a p.č. 425/5 Smlouvou o zřízení VB ze dne 9.7.2015 - povinnost pro oceňovaný pozemek p.č. 434/2 - | 8 602,-Kč |
| 4. výhody a nájemné právo – nezjištěno | 0,- |

Obvyklá cena

64 000 Kč

slovy: Šedesátčtyřtisíc Kč

Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinného - pozemky 434/2, 434/5, vše v k.ú. Dolejší Kunčice a obci Fulnek, zapsané na LV č. 208, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín; bez zohlednění práv a závad**

**ve výši
64 000,-Kč**

navrhují obvyklou cenu závady zapsané na LV č. 208, vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín

**ve výši
8 602,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

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 jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).
V Trutnově 7.11.2017

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
telefon: +420 777 300 093
e-mail: mdanielis@volny.cz

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1422/155/2017 část B) znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 155.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
ÚPD	1
Pozvánka na místní šetření + dodejka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	0
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Snímek z katastrální mapy



