

## Znalecký posudek č. 201-2941/10

### Ocenění nemovitosti pro účel veřejné dražby ve smyslu § 13 zákona č.26/2000 Sb. **pro dražebníka**

#### **Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 4 na pozemku parc.č. St. 57/2 a pozemky parc.č. St. 57/2, 57/1, 212/3, 437/2 a 1125/2.**

Obec : Chvalčov

PSČ: 768 72

Okres: Kroměříž

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Chvalčov

Identifikační kód: 654892

Sídlo katastr. úřadu v Kroměříži



**Vlastník stavby a pozemků:** Kredit group s.r.o.  
Sokolská třída 1263/24  
702 00 Moravská Ostrava

**Objednatel:** **Dražebník Ostravská aukční síň s.r.o.**

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 20.8.2010.**

**Vypracoval:** Ing.František Vlček  
30. dubna 23  
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.24**, platná od 1.2.2010

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 20.8.2010

**Obsah**

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:.....	3
Nález a posudek.....	4
Úvod.....	4
B. Nákladové ohodnocení budov .....	6
Rekapitulace nákladových cen.....	8
C. Pozemky .....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací .....	11
E. Oprávnění a omezení vlastnických práv spojené s nemovitostmi .....	12
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti .....	13

Znalecká doložka

**Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy a zákresy katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Situační plán

Fotodokumentace

## Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 791 pro k.ú. Chvalčov, obec Chvalčov, okr. Kroměříž, a to:

- rodinný dům č.p. 4 na pozemku parc.č. St. 57/2,
- pozemek parc.č. St. 57/2 o výměře 450 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 57/1 o výměře 1049 m<sup>2</sup> – zahrada,
- pozemek parc.č. 212/3 o výměře 211 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 437/2 o výměře 2526 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 1125/2 o výměře 97 m<sup>2</sup> – ostatní plocha,

pro účely veřejné dražby dle § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí **cenou obvyklou**. Úkolem je dále zohlednění závad, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

## Prohlídka nemovitosti

Prohlídka nemovitosti se uskutečnila dne 21.7.2010 za přítomnosti zástupce dražebníka, pana Martina Bohoňka.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Chvalčov, obec Chvalčov, list vlastnictví č. 791, vyhotovený dálkovým přístupem, dne 8.4.2010

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 25.5.2009 v měřítku 1:1000  
zákres katastrální mapy z databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

### **3. Ostatní podklady**

fotodokumentace ze dne 21.7.2010

znalecký posudek vypracovaný Ing. Janem Dvořákem ze dne 23.7.2009

informace a údaje 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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.**

**Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.**

## A. Místopis, vstupní údaje:

### **Všeobecné místopisné údaje**

Oceňovaný rodinný dům s přílehlými pozemky se nachází v obci Chvalčov (1 645 obyvatel), katastrálním území Chvalčov, ve správním území okresu Kroměříž. Oceňovaná nemovitost je umístěna v centrální části obce v zástavbě rodinných domů při veřejné komunikaci ul. Obřanská. V obci Chvalčov se nachází základní občanská vybavenost a služby (úřad, pošta, kostel, obchod), úplná síť služeb se nachází ve městě Bystřice pod Hostýnem, které je vzdáleno cca 3 km západním směrem. Správní centrum Kroměříž je vzdáleno cca 30 km. Oceňované nemovitosti jsou umístěny v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, v obci Chvalčov se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci č. II/150 spojující města Přerov, Bystřice pod Hostýnem a Valašské Meziříčí je možné ve vzdálenosti cca 4 km. Z pohledu individuálního bydlení se v rámci okresu Kroměříž jedná o málo atraktivní lokalitu.

Předmětem ocenění jsou dále dva samostatné pozemkové celky nacházející se v okrajových částech obce Chvalčov. Pozemkový celek tvořený pozemky parc.č. 212/3 a 1125/2 se nachází cca 600 m severovýchodním směrem od oceňovaného domu, na okraji zástavby objektů pro rekreaci. Pozemek parc.č. 437/2 je umístěn ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 1,1 km severním směrem od oceňovaného domu.

### **Souhrnné informace o nemovitostech**

Celková **obytná plocha rodinného domu** činí cca **131 m<sup>2</sup>**, užitná plocha garáže a 1.PP rodinného domu činí **37 m<sup>2</sup>**, plocha zastavěná rodinným domem činí cca **135 m<sup>2</sup>**.

Celková výměra pozemků činí **4 333 m<sup>2</sup>**, z toho výměra pozemků tvořících funkční celek s oceňovaným domem činí 1 499 m<sup>2</sup>, výměra pozemkového celku hospodářsky obtížně využitelných pozemků na okraji zástavby rekreačních objektů činí 308 m<sup>2</sup> a výměra zemědělského pozemku činí 2 526 m<sup>2</sup>.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

Oceňovaný dům je situován v zástavbě rodinných domů v centrální části obce Chvalčov. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 57/2, který je zastavěn rodinným domem a rovněž tvoří plochu přílehlého prostranství. Na pozemek zahrady navazuje pozemek parc.č. 57/1, který je svažité s orientací k severovýchodu, pozemek je zatravněný a porostlý stromy. Přístup a příjezd k domu je možný z východní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Stáří rodinného domu bylo odhadem stanoveno na 80 let. V roce 1994 byla osazena nová plastová okna, v roce 2007 byla provedena rekonstrukce koupelny. Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Rodinný dům č.p. 4 je ke dni ocenění užíván p. Šuberkem k bydlení. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektro, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Zdrojem pitné vody je studna. Ohřev teplé vody je zajištěn dvěma elektrickými bojlerů. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy a lokálními kamny na tuhá paliva.

Na pozemku parc.č. St. 57/2 se nachází hospodářská budova, která není zapsána v katastru nemovitostí. S ohledem na svou velikost a zejména zhoršený stavebně-technický stav nemá vliv na cenu obvyklou a proto ji samostatně neoceňuji.

## B. Nákladové ohodnocení budov

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 průměrné 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

1.1.1. Rodinný dům č.p. 4

#### **1.1.1. Rodinný dům č.p. 4**

##### **Převažující provedení konstrukcí a vybavení:**

Jedná se o jednopodlažní částečně podsklepený rodinný dům s částečně obytným podkrovím a půdním prostorem. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 4+2.

Rodinný dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Střeška je sedlová krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je betonový, strop nad 1.NP je pravděpodobně dřevěný trémový s rovným podhledem. Vnější omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v sociálních zařízeních a v kuchyni byl proveden keramický obklad. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s koberci nebo PVC. V sociálních zařízeních se nachází keramická dlažba. Schodiště do podkroví je dřevěné. Okna jsou plastová EURO, dveře jsou dřevěné, vstupní dveře jsou částečně prosklené. V koupelně se nachází sprchový kout, WC je kombi. Objekt je napojen na veřejné rozvody elektro, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Zdrojem pitné vody je studna. Ohřev teplé vody je zajištěn dvěma elektrickými bojlerů. Vytápění je zajištěno elektrickými přímotopy a lokálními kamny na tuhá paliva. Stáří rodinného domu bylo odhadem stanoveno na 80 let. V roce 1994 byla osazena nová plastová okna, v roce 2007 byla provedena rekonstrukce koupelny. Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:		
1.podzemní podlaží (22 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	55.00
1.nadzemní podlaží (135 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	405.00
podkroví (135 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	33.25
půda	m <sup>3</sup>	26.25
Celkový obestavěný prostor	m <sup>3</sup>	<b>519.50</b>

**Počet podzemních podlaží: 1**

**Počet nadzemních podlaží: 2**

**Bytové prostory**

**1. PP.**

sklep	m <sup>2</sup>	18.00
-------	----------------	-------

**1. NP.**

zádveří	m <sup>2</sup>	3.79
---------	----------------	------

chodba	m <sup>2</sup>	3.14
--------	----------------	------

WC	m <sup>2</sup>	1.03
----	----------------	------

Koupelna	m <sup>2</sup>	2,27
----------	----------------	------

komora	m <sup>2</sup>	1.19
--------	----------------	------

pokoj	m <sup>2</sup>	15.12
-------	----------------	-------

kuchyň	m <sup>2</sup>	8.13
--------	----------------	------

obývací pokoj	m <sup>2</sup>	17.18
---------------	----------------	-------

chodba	m <sup>2</sup>	5.94
--------	----------------	------

komora	m <sup>2</sup>	2.08
--------	----------------	------

WC	m <sup>2</sup>	1.07
----	----------------	------

koupelna	m <sup>2</sup>	3.03
----------	----------------	------

ložnice	m <sup>2</sup>	18.33
---------	----------------	-------

kuchyň	m <sup>2</sup>	13.55
--------	----------------	-------

<b>Výměra 1. NP.</b>	m <sup>2</sup>	<b>95.85</b>
----------------------	----------------	--------------

**podkroví**

pokoj	m <sup>2</sup>	15.29
-------	----------------	-------

Garáž	m <sup>2</sup>	18.9
-------	----------------	------

<b>VÝMĚRA CELKEM</b>	m <sup>2</sup>	<b>148.04</b>
----------------------	----------------	---------------

**Stáří budovy:** 2010 - 1930 = 80 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	167 130.00
----------------------------------	----	------------

**Podlaží**

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (22 m <sup>2</sup> )	Kč	138 908.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (135 m <sup>2</sup> )	Kč	1 185 030.00
---	----	--------------

Výchozí cena podkroví (135 m <sup>2</sup> )	Kč	1 074 330.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	<b>2 565 398.00</b>
-------------------------	----	---------------------

Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	3 976 366.90
Rok uvedení do provozu		1930
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2010	Kč	1 590 546.76
Zaokrouhlení	Kč	-46.76
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 590 500.00</u></b>
 <b>Rekapitulace</b>		
1.1. Rodinný dům č.p. 4	Kč	<u>1 590 500.00</u>
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 590 500.00</u></b>
 <b>Rekapitulace nákladových cen</b>		
<b>1. Budovy</b>		
<b>1. Budovy</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 590 500.00</u></b>
<b>Stavby celkem</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 590 500.00</u></b>



## 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: Chvalčov

Katastrální území: Chvalčov

Vlastník staveb a pozemků:

Kredit group s.r.o. Sokolská třída 1263/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava 2

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. St. 57/2 a 57/1 tvořící funkční celek s rodinným domem č.p. 4 a dále dva samostatné pozemkové celky nacházející se v okrajových částech obce Chvalčov. Pozemkový celek tvořený pozemky parc.č. 212/3 a 1125/2 se nachází cca 600 m severovýchodním směrem od oceňovaného domu, na okraji zástavby objektů pro rekreaci a jedná se o pozemky přilehlý k nezpevněné účelové komunikaci a navazující pozemek s náletovým porostem. Pozemek parc.č. 437/2 je umístěn ve sceleném lánu pole ve vzdálenosti cca 1,1 km severním směrem od oceňovaného domu.

Směrné ceny pozemků byly stanoveny na základě srovnání s obchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky.

#### **a) Pozemky ve funkčním celku s rodinným domem (parc.č. St. 57/2 a 57/1)**

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 150 do 300 Kč/m<sup>2</sup>. V případě pozemku parc.č. 57/1 byla cena za m<sup>2</sup> odborným odhadem stanovena na 50 Kč vzhledem k obtížné využitelnosti pozemku.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Cena za m <sup>2</sup>	Cena
St. 57/2	450	zastavěná plocha a nádvoří	250 Kč	112 500 Kč
57/1	1049	zahrada	40 Kč	41 960 Kč

**Stavební pozemky celkem** **Kč 154 460**

#### **b) Hospodářsky nevyužívané pozemky (parc.č. 212/3 a 1125/2)**

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 5 do 15 Kč/m<sup>2</sup>.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Cena za m <sup>2</sup>	Cena
212/3	211	trvalý travní porost	15 Kč	3 165 Kč
1125/2	97	ostatní plocha	15 Kč	1 455 Kč

**Hospodářsky nevyužívané pozemky celkem** **Kč 4 620**

**c) Zemědělský pozemek (parc.č. 437/2)**

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované zemědělské pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 5 do 15 Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra m<sup>2</sup></b>	<b>Druh</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup></b>	<b>Cena</b>
437/2	2526	trvalý travní porost	10 Kč	25 260 Kč

**Zemědělský pozemek celkem** **Kč** **25 260**

**Pozemky celkem (po zaokrouhlení)** **Kč** **184 340**

## 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 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 vyšší než poptávka**. Proto 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 databáze spolupracujících odhadců, vlastní databáze, 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 <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Radkov, okr. Přerov	Průměrný	95 m <sup>2</sup>	450 000	2010
			<b>4 737</b>	
Rodinný dům, Lipová u Přerova, okr. Přerov	Průměrný	120 m <sup>2</sup>	500 000	2010
			<b>4 167</b>	
Rodinný dům, Blazice, okr. Kroměříž	Zhoršený	110 m <sup>2</sup>	597 000	2010
			<b>5 154</b>	
Rodinný dům, Bystřice pod Hostýnem, okr. Kroměříž	Průměrný	150 m <sup>2</sup>	751 000	2010
			<b>5 006</b>	

### **Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:**

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrese Kroměříž. Vybavením a umístěním se řadí do nižší cenové kategorie, stavebně-technickým stavem do střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci okresu jedná o málo atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům. Mírnou výhodou jsou samostatné pozemky nacházející na území obce Chvalčov, které jsou rovněž předmětem ocenění.

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 500 000 do 800 000 Kč.

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

**5 500 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za obytnou plochu (111 m<sup>2</sup>)**

**610 500 Kč**

**2 000 Kč/m<sup>2</sup> tj. celkem za užitnou plochu garáže a v 1.PP rodinného domu (37 m<sup>2</sup>)**

**74 000 Kč**

**tj. celkem 684 500 Kč**

### E. Oprávnění a omezení vlastnických práv spojené s nemovitostmi

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 5.7.2010 se k oceňovaným nemovitostem neváží žádná zástavní práva ani věcná břemena.

V oddíle B1 listu vlastnictví č. 791 ze dne 2.7.2010 je zapsáno věcné břemeno štitové zdi a právo použití hraniční zdi mezi domy č.p. 109 a č.p. 4 ve prospěch vlastníka domu č.p. 4 na pozemku parc.č. St. 57/2.

**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 dobrovolné dražby)

Typ č. 1.1.1. Rodinný dům bez nebytových (provozních) prostor dokončený

Obec: Chvalčov  
Okres: Kroměříž

Kat. území: Chvalčov  
č.p. 4

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 4

Kč 1 590 500

#### 1. Budovy

Kč 1 590 500

Stavby po opotřebení celkem

Kč 1 590 500

Pozemky

Kč 184 340

**Celkem**

**Kč 1 774 840**

Srovnávací hodnota

Kč 684 500

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, opotřebení s ohledem na umístění nemovitosti v méně atraktivní lokalitě, s průměrnou dopravní dostupností, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, a to:

**700 000 Kč**

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými v roce 1994 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 201-2941/10 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 20.8.2010