

Znalecký posudek č. 206-2946/10
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 328 na pozemku parc.č. 1096/1, budova bez č.p./č.e. na pozemcích parc.č. 1096/2 a 1097/2 a pozemky parc.č. 1096/1, 1096/2, 1097/1, 1096/2 a 1097/2

Ulice: Anenská	č.p. 328
Obec: Šenov u Nového Jičína	PSČ 742 42
Okres: Nový Jičín	Kraj: Moravskoslezský kraj
Katastrální území: Šenov u Nového Jičína	Identifikační kód: 707546
Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně	



Vlastník nemovitostí zapsaných na LV č. 11:

SJM Fárek Jan a Solanská Jana
Solanská Jana

podíl: ½
podíl: ½

Vlastník nemovitostí zapsaných na LV č. 5004:

SJM Fárek Jan a Solanská Jana

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 30.8.2010.

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 13 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 30.8.2010

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Omezení vlastnických práv	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	12

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1165/09-94 ze dne 2.7.2010
 Výpisy z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1165/09-94 ze dne 2.7.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 11 a 5004 pro k.ú. Šenov u Nového Jičína, obec Šenov u Nového Jičína.

Úkolem znaleckého posudku je:

a) ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 11**, a to:

- rodinný dům č.p. 328 na pozemku parc. č. 1096/1
- pozemek parc.č. 1096/1, o výměře 166 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1096/2, o výměře 47 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1097/1, o výměře 358 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1097/2, o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří

b) ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 5004**, a to:

- budova bez č.p./č.e na pozemcích parc.č. 1096/2 a 1097/2

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 9.8.2010 od 9.30 za účasti majitelky nemovitostí pí. Solanské a vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpisy z katastru nemovitostí č. 11 a 5004 pro k.ú. Šenov u Nového Jičína, obec Šenov u Nového Jičína, vyhotovené dálkovým přístupem, ze dne 21.6.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Šenov u Nového Jičína, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, ze dne 21.5.2010, v měřítku 1:1000.

3. Ostatní podklady

fotodokumentace pořízená znalcem dne 9.8.2010

informace zjištěné při místním šetření

Znalecký posudek k ocenění rodinného domu č.p. 328 vyhotovený znalcem Jiřím Šedivým

projektová dokumentace k přístavbě prodejny z roku 1991

Kolaudační rozhodnutí k přístavbě prodejny z roku 1993

částečná projektová dokumentace rodinného domu z roku 1930

Smlouva ke zřízení věcného břemene brání vody z roku 1930

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. 328 se nachází při jižním okraji obce Šenov u Nového Jičína (2 050 obyvatel) v souvislé zástavbě rodinných domů při veřejné komunikaci ul. Anenská. Tato část obce plynule navazuje na území města Nový Jičín. Centrum města Nový Jičín, kde se nachází úplná občanská vybavenost a služby (úřad, školy, pošta, obchody, zdravotnické středisko, aj.), se nachází ve vzdálenosti cca 1 km. Rodinný dům je situován v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/48 spojující města Nový Jičín a Frýdek-Místek je možné ve vzdálenosti cca 2 km. Ve městě Nový Jičín se nachází autobusové i vlakové nádraží. Z hlediska individuálního bydlení se v rámci města Nový Jičín a jeho okolí jedná o průměrně atraktivní.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost pozemků je **588 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **88 m²**, zastavěná plocha přístavbou k rodinnému domu činí **61 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **106 m²**. **Užitná plocha** sklepních prostor v rodinném domě činí **28 m²**, **užitná plocha** přístavby činí **50 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované nemovitosti jsou situované v původní zástavbě rodinných domů při ulici Anenská. Rodinný dům se nachází na pozemku parc.č. 1096/1, přístavba k rodinnému domu (původně užívána jako prodejna) se nachází na pozemcích parc.č. 1096/2 a 1097/2. Pozemek parc.č. 1097/1 tvoří zahradu rodinného domu. Přístup a příjezd k domu je možný z jižní strany od veřejné komunikace ul. Anenská. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 11 jsou v podílovém vlastnictví SJM Fárek Jan a Solanská Jana a Solanské Jany, kdy podíly jsou o velikosti ideální 1/2. Nemovitosti zapsané na LV č. 5004 jsou ve výlučném vlastnictví SJM Fárek Jan a Solanská Jana. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníky k bydlení. Rodinný dům je napojen všechny inženýrské sítě, elektro, voda a plyn jsou z veřejných řádů, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje rovněž kotel na tuhá paliva. Tvar pozemků je obdélníkový. Pozemky jsou v rovině.

Dle zjištěných informací byl rodinný dům postaven ve 30. letech 20. století. V roce 1991 byla k rodinnému domu přistavěna prodejna potravin, která je v současnosti využívána ke skladování. V roce 1977 byla provedena celková rekonstrukce (výměna oken, rekonstrukce koupelny, nové zařizovací předměty, rozvody elektro a vody). Přes provedené úpravy se ke dni ocenění se obě budovy nacházejí v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu, kdy jsou některé konstrukční prvky opotřebené a morálně zastaralé.

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. 328

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 328

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. Rodinný dům ze západní strany přiléhá k sousednímu rodinnému domu a tvoří s ním dvojdomek. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 3+1.

Dům je založen na betonových základech. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 45 cm, zdivo v 1.PP je kamenné. Střecha je sedlová s vikýřem, krytá šablonami z eternitu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce jsou betonové. Schodiště do 1.PP i do podkroví je betonové. Fasádu tvoří vápenné omítky, které jsou poškozené, částečně opadané. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v koupelně a na WC je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté PVC nebo koberci. V hygienických prostorech byla provedena keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné náplňové. Rodinný dům je napojen všechny inženýrské sítě, elektro, voda a plyn jsou z veřejných řádů, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje rovněž kotel na tuhá paliva. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu, kdy jsou některé konstrukční prvky opotřebené a morálně zastaralé.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (50 m ²)	m ³	115.00
1.nadzemní podlaží (88 m ²)	m ³	272.80
podkroví (38 m ²)	m ³	98.80
půda	m ³	57.44
Celkový obestavěný prostor	m³	544.04

Počet podzemních podlaží: 1**Počet nadzemních podlaží: 2****Bytové prostory****1. PP.**

sklep	m ²	28.00
-------	----------------	-------

1. NP.

veranda	m ²	8.75
WC	m ²	1.50
pokoj	m ²	17.60
pokoj	m ²	13.76
chodba	m ²	4.75
kuchyň	m ²	14.00
koupelna	m ²	2.40

Výměra 1. NP.

	m ²	62.76
--	----------------	--------------

podkroví

pokoj	m ²	33.00
chodba	m ²	10.00

Výměra podkroví

	m ²	43.00
--	----------------	--------------

VÝMĚRA CELKEM

	m ²	133.76
--	----------------	---------------

Stáří budovy: 2010 - 1932 = 78 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	139 920.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (50 m ²)	Kč	491 400.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (88 m ²)	Kč	878 768.00
--	----	------------

Výchozí cena podkroví (38 m ²)	Kč	327 408.00
--	----	------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 837 496.00
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	155.00
----------------	---	--------

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

Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	2 848 118.80
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1932
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	65.00
------------	---	-------

Cena k roku 2010	Kč	996 841.58
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	-41.58
--------------	----	--------

Cena zaokrouhlená **Kč** **996 800.00**

1.2. Budova bez č.p./č.e.

Jedná se o jednopodlažní budovu, která je ze západní strany přistavena k rodinnému domu č.p. 328.

Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné tl. 30 cm. Střecha je pultová s mírným sklonem, se střešní krytinou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenné omítky, vnitřní omítky jsou rovněž vápenné. Podlahy jsou betonové. Okna jsou dřevěná zdvojená, některé okenní otvory vyplňují sklobetonové tvárnice. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové. Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, voda a jsou z veřejných řádů, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Budova byla postavena v roce 1992 a sloužila jako prodejna potravin, ke dni ocenění slouží jako dílna a nachází se v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (61 m ²)	m ³	213.50
Celkový obestavěný prostor	m ³	213.50

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2010 - 1992 = 18 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí **Kč** 88 450.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (61 m²) **Kč** 448 990.50

Výchozí cena k 1.1.2000 **Kč** 537 440.50

Stavební index % 155.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2010 **Kč** 833 032.78

Rok uvedení do provozu 1992

Plánovaná životnost roků 70

Opotřebení % 55.00

Cena k roku 2010 **Kč** 374 864.75

Zaokrouhlení **Kč** 35.25

Cena zaokrouhlená **Kč** **374 900.00**

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 328 **Kč** 996 800.00

1.2. budova bez č.p./č.e. **Kč** 374 900.00

1. Budovy **Kč** **1 371 700.00**

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy **Kč** **1 371 700.00**

Stavby celkem **Kč** **1 371 700.00**

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: Šenov u Nového Jičína

Katastrální území: Šenov u Nového Jičína

Vlastník pozemku:

SJM Fárek Jan a Solanská Jana

Solanská Jana

podíl:

1/2

1/2

Parcela č.	Výměra m ²	Druh
1096/1	166	zastavěná plocha a nádvoří
1096/2	47	zastavěná plocha a nádvoří
1097/1	358	zahrada
1097/2	17	zastavěná plocha a nádvoří

Výměra pozemků celkem m² **588.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	588.00
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	500.00
Výchozí cena pozemku	Kč	294 000.00

Směrná cena pozemku byla stanovena odborným odhadem.

Pozemky celkem **Kč** **294 000.00**

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 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 je mírně vyšší než poptávka**. 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, Hodslavice, okr. Nový Jičín	Průměrný	100 m ²	675 000	2010
			6 750	
Rodinný dům, Žilina u Nového Jičína, okr. Nový Jičín	Průměrný	100 m ²	684 000	2010
			6 840	
Rodinný dům, Nový Jičín-Stráník, okr. Nový Jičín	Průměrný	80 m ²	765 000	2010
			9 562	
Rodinný dům, Žilina u Nového Jičína, okr. Nový Jičín	Průměrný	90 m ²	840 000	2010
			9 333	
Rodinný dům, Starý Jičín, okr. Nový Jičín	Průměrný	120 m ²	1 170 000	2010
			9 750	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Nový Jičín. 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 okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu v těsné blízkosti města Nový Jičín.

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 700 000 do 1 000 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu

a) rodinného domu ve výši:

7 500 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu rodinného domu (106 m²)

tj. 795 000 Kč

2 500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy 1.PP rodinného domu (28 m²)

tj. 70 000 Kč

tj. celkem 865 000 Kč

b) přístavby ve výši:

3 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu přístavby (50 m²)

tj. 150 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Na listu vlastnictví č. 11 je zapsáno věcné břemeno braní vody ve prospěch vlastníka rodinného domu č.p. 327 a pozemku 1094. Vzhledem ke skutečnosti, že smlouva o věcném břemenu byla uzavřena v roce 1930 a že se v místě nachází veřejný vodovod, na který je dům č.p. 327 napojen, považuji toto věcné břemeno za nefunkční a v posudku jej nezohledňuji.

Další omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisech z katastru č. 11 a 5004 nemovitostí jsou:

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava.

Na předložených listech vlastnictví č. 11 a 5504 jsou u oceňovaných nemovitostí vyznačeny změny právních vztahů. Tato skutečnost nebyla při ocenění zohledněna, nebylo zjištěno, k jakým změnám v právních vztazích dochází.

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací nevážnou 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 1165/09-94 ze dne 2.7.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 11 a 5004 pro k.ú. Šenov u Nového Jičína, obec Šenov u Nového Jičína.

Úkolem znaleckého posudku je:

a) ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 11**, a to:

- rodinný dům č.p. 328 na pozemku parc. č. 1096/1
- pozemek parc.č. 1096/1, o výměře 166 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1096/2, o výměře 47 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 1097/1, o výměře 358 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 1097/2, o výměře 17 m² – zastavěná plocha a nádvoří

b) ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 5004**, a to:

- budova bez č.p./č.e na pozemcích parc.č. 1096/2 a 1097/2

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 328

Kč 996 800

1.2. Budova bez č.p.

Kč 374 900

1. Budovy

Kč 1 371 700

Pozemky

Kč 294 000

Celkem

Kč 1 665 700

Srovnávací hodnota rodinného domu

Kč 865 000

Srovnávací hodnota přístavby

Kč 150 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

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

a) rodinný dům č.p. 328 a pozemky parc.č. 1096/1, 1096/2, 1097/1 a 1097/2

865 000 Kč

b) přístavba k rodinnému domu č.p. 328 na pozemcích parc.č. 1096/2 a 1097/2

150 000 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 206-2946/10 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 30.8.2010