

Znalecký posudek č. 18-3063/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na rodinném domě č.p. 244 na pozemku parc.č. 1736/44 a na pozemku parc.č. 1736/44

Ulice: 28. října	č.p. 244
Město: Valašské Meziříčí	PSČ 757 01
Okres: Vsetín	Kraj: Moravskoslezský kraj
Katastrální území: Valašské Meziříčí-město	Identifikační kód: 776360
Sídlo katastr. úřadu ve Valašském Meziříčí	



Vlastník stavby a pozemku:

Kopecký Jaroslav	podíl: 1/2
Kopecký Petr	podíl: 1/2

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.1.2011.

Vypracoval: Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1
licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.26**, platná od 1.1.2011

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 24.1.2011

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov, inženýrských sítí a venkovních úprav.....	6
C. Pozemky.....	9
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	10
E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených.....	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 4898/09-89 ze dne 18.11.2010
 Výpis z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy
 Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18.5.2009
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 4898/09-89 ze dne 18.11.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 2790 pro k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 2790**, a to:

- rodinný dům č.p. 244 na pozemku parc. č. 1736/44
- pozemek parc.č. 1736/44, o výměře 228 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 9.12.2010 hod za účasti majitele nemovitostí p. Kopeckého, manželky povinného pí. Kopecké a vykonavatele soudního exekutora p. Pajchla.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 12.10.2010.

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Valašské Meziříčí-město, mapový list č. VSETÍN 8-0/23, vyhotovený katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, KP Valašské Meziříčí, ze dne 30.9.2010.

3. Ostatní podklady

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 9.12.2010

Informace zjištěné při místním šetření

Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 18.5.2009

Kolaudační rozhodnutí ze dne 23.10.1984

Znalecký posudek č. 43/2007 vypracovaný Zdeňkem Vinklárkem ze dne 27.6.2007

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 řadový rodinný dům se nachází ve východní části města Valašské Meziříčí (27 313 obyvatel), okr. Vsetín, v zástavbě řadových rodinných domů podél komunikace ul. 28. října. Centrum města, kde se nachází úplná infrastruktura a občanská vybavenost (úřad, obchody, pošta, školy, zdravotnické zařízení atd.), se nachází ve vzdálenosti cca 1 km. Dopravní dostupnost je dobrá, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/57 spojující města Valašské Meziříčí a Vsetín je možné ve vzdálenosti cca 800 m. Autobusové nádraží se nachází ve vzdálenosti 1,6 km, vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 3 km. V rámci města Valašské Meziříčí se jedná o atraktivní lokalitu z hlediska individuálního bydlení.

Souhrnné informace o nemovitosti

Výměra pozemku parc.č. 1736/44 je **228 m²**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **108 m²**. **Obytná plocha** rodinného domu činí **163 m²**, **ostatní užité plochy** v 1.PP domu činí **80 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný dům je situován v zástavbě rodinných domů podél ulice 28. října. Rodinný dům byl kolaudován v roce 1984. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. 1736/44, pozemek zahrady parc.č. 1736/43 je ve vlastnictví bratra povinného Petra Kopeckého. Přístup a příjezd k domu je možný ze severní strany přímo z ulice 28. října. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu odpovídajícímu jeho stáří.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 2790 jsou v podílovém vlastnictví Kopeckého Jaroslava a Kopeckého Petra, kdy spoluvlastnické podíly jsou o velikosti id. 1/2. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván vlastníky k bydlení. Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a plynu, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Ohřev teplé vody zajišťuje plynová karmá. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT, v předsíni se nachází krb.

Na základě smlouvy o věcném břemeni ze dne 18.5.2009 je zřízeno věcné břemeno doživotního užívání prostor v 1.PP a v 1.NP rodinného domu č.p. 244 ve prospěch rodičů povinného – Bohumila a Anny Kopecké.

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. 244

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 244

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími. V domě se nachází dvě bytové jednotky o velikosti 3+1 a 3+1.

Dům je založen na betonových základech s izolací proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. 45 cm. Střecha je plochá s živičnou krytinou. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stropní konstrukce tvoří keramické MIAKO vložky uložené do I profilů. Schodiště je ocelové s dřevěnými stupni, předsazené venkovní schodiště má stupně kamenné. Fasádu tvoří břizolitové omítky. Sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyních, v koupelnách a na WC je proveden keramický obklad. Podlahy jsou v obytných místnostech s parketami, kryté koberci, v 1.PP, na chodbách a hygienickém zařízení je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou ocelové prosklené, vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Vrata do garáže jsou plastová. V koupelnách se nachází vany a umývadla, WC jsou kombi. Rodinný dům je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a plynu, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizační sítě. Ohřev teplé vody zajišťuje plynová karmá. Zdrojem tepla je plynový kotel s rozvody ÚT, v předsíni se nachází krb. Rodinný dům je užíván na základě kolaudačního rozhodnutí z roku 1984. Dům je ke dni ocenění v průměrném stavebně-technickém stavu odpovídajícím jeho stáří.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (108 m ²)	m ³	302.40
1.nadzemní podlaží (108 m ²)	m ³	345.60
2.nadzemní podlaží (108 m ²)	m ³	345.60
Celkový obestavěný prostor	m ³	<u>993.60</u>

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

chodba	m ²	10.05
chodba	m ²	6.20
sklepní místnost	m ²	13.90
prádelna	m ²	12.31
garáž	m ²	37.45
Výměra 1. PP.	m ²	79.91

1. NP.

kuchyň	m ²	12.26
předsíň	m ²	10.59
koupelna	m ²	4.49
WC	m ²	1.53
pokoj	m ²	19.95
pokoj	m ²	14.16
pokoj	m ²	18.52
Výměra 1. NP.	m ²	81.50

2. NP

kuchyň	m ²	12.26
předsíň	m ²	10.59
koupelna	m ²	4.49
WC	m ²	1.53
pokoj	m ²	19.95
pokoj	m ²	14.16
pokoj	m ²	18.52
Výměra 2. NP	m ²	81.50

VÝMĚRA CELKEMm² **242.91**

Stáří budovy: 2011 - 1984 = 27 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	124 200.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (108 m ²)	Kč	1 269 756.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (108 m ²)	Kč	1 161 756.00
Výchozí cena 2.nadzemního podlaží (108 m ²)	Kč	1 117 476.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 673 188.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	5 619 977.64

Rok uvedení do provozu		1984
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	30.00

Cena k roku 2011	Kč	3 933 984.35
Zaokrouhlení	Kč	15.65
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>3 934 000.00</u>

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 244	Kč	<u>3 934 000.00</u>
1. Budovy	Kč	<u><u>3 934 000.00</u></u>

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy	Kč	<u>3 934 000.00</u>
Stavby celkem	Kč	<u><u>3 934 000.00</u></u>

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: Valašské Meziříčí

Katastrální území: Valašské Meziříčí-město

Vlastník stavby a pozemku:

Kopecký Jaroslav

podíl: 1/2

Kopecký Petr

podíl: 1/2

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 500 do 700 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena
1736/44	228	zastavěná plocha a nádvoří	600 Kč	136 800 Kč

Výměra pozemků celkem	m²	228.00
------------------------------	----------------------	---------------

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	228.00
----------------	----------------	--------

Směrná cena pozemku	Kč/m ²	600.00
---------------------	-------------------	--------

Výchozí cena pozemku	Kč	136 800.00
-----------------------------	-----------	-------------------

Pozemky celkem	Kč	136 800.00
-----------------------	-----------	-------------------

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 je srovnatelná s poptávkou**. Proto 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, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Průměrný	180 m ²	2 330 000	2011
			12 945	
Rodinný dům, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Průměrný	162 m ²	2 673 000	2011
			16 500	
Rodinný dům, Vsetín, okr. Vsetín	Průměrný	171 m ²	2 691 000	2011
			15 736	
Rodinný dům, Jablůnka, okr. Vsetín	Dobry	196 m ²	2 871 000	2011
			14 647	
Rodinný dům, Rožnov pod Radhoštěm, okr. Vsetín	Po částečné rekonstrukci	200 m ²	3 420 000	2011
			17 100	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Valašského Meziříčí. 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 Valašského Meziříčí a jeho okolí jedná o atraktivní lokalitu s dobrou dopravní dostupností.

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 2 600 000 do 3 200 000 Kč. Negativní vliv na cenu nemovitostí má malá výměra pozemku příslušející k oceňovanému domu.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu nemovitostí na částku ve výši:

14 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu (163 m²)

tj. 2 282 000 Kč

7 000 Kč/m² tj. celkem užitné plochy v 1.PP rodinného domu (80 m²)

tj. 560 000 Kč

tj. celkem 2 842 000 Kč

E. Ocenění jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených

Na základě požadavku objednatele je dále úkolem znalce ocenit jednotlivá práva a závady spojené s oceňovanými nemovitostmi, cenou obvyklou dle §2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb. Za omezení vyplývající z darovací smlouvy ze dne 18.5.2009 považuji právo doživotního, bezplatného bydlení v převáděné nemovitosti ve prospěch manželů Anny Kopecké a Bohumila Kopeckého. Právo je v darovací smlouvě specifikováno takto:

- 1) Právo výhradního užívání bytu v prvním nadzemním podlaží rodinného domu č.p. 244, a to v rozsahu kuchyň, koupelna, záchod a tři místnosti.
- 2) Právo společného užívání schodiště do sklepních prostor, sklepních prostor a garáže.

Pro účely ocenění závad s nemovitostmi spojených je uvažováno s věcným břemenem užívání části rodinného domu.

a) Věcné břemeno užívání části rodinného domu

Za závadu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání části rodinného domu ve prospěch manželů Anny Kopecké a Bohumila Kopeckého (rodičů povinného), pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány vymezené prostory v 1.PP a v 1.NP rodinného domu.

Pro stanovení hodnoty závazku je uvažováno nájemné ve výši obvyklých cen.

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

Ocenění práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb.:

Pro stanovení ceny práva užívání **bytových prostor** v tomto případě vycházím z obvyklého nájemného, které v tomto případě stanovuji ve výši 7 000 Kč/měsíc, tj. 85 Kč/m²/měsíc.

Roční užitek z pronájmu **kuchyně, koupelny, záchodu a tří místností (užívaných pouze osobou oprávněnou - užitná plocha 81,5 m²) a sklepních prostor v 1.PP, hospodářské budovy a garáže (užívaných společně - užitná plocha 80 m²)** při výši upraveného

nájemného 1 000 Kč/m²/rok pro plochy užívané výhradně oprávněnými a polovinu výše nájemného, tj. 500 Kč/m²/rok pro plochy užívané společně činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **121 500 Kč**.

Ocenění práva doživotního užívání oprávněné osoby z věcného břemene se zjistí dle odst. 4 § 18 zákona 151/97 Sb. jako desetinásobek ročního užítku.

Místnosti v 1.NP domu (výhradní užívání)	81 500 Kč	10 let	815 000 Kč
Prostory v 1.PP (společné užívání)	40 000 Kč	10 let	400 000 Kč
Celkem			1 215 000 Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitosti činí celkem 1 215 000 Kč.

Zjištěná obvyklá cena práva užívání části rodinného domu č.p. 244 ve městě Valašské Meziříčí dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem 1 215 000 Kč.

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

Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 1 320 000 Kč.

Předkupní právo k ideální ½ ve prospěch Kopeckého Bohumila.

Předkupní právo k ideální ½ ve prospěch Kopecké Anny.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 2790 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 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 4898/09-89 ze dne 18.11.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 2790 pro k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 2790**, a to:

- rodinný dům č.p. 244 na pozemku parc. č. 1736/44
- pozemek parc.č. 1736/44, o výměře 228 m² – zastavěná plocha a nádvoří

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 244

Kč 3 934 000

1. Budovy

Kč 3 934 000

Pozemek

Kč 136 800

Celkem

Kč 4 070 800

Srovnávací hodnota

Kč 2 842 000

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 průměrně atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

2 850 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 stanovuji ve výši:

1 425 000 Kč

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Obvyklá cena práva užívání části rodinného domu č.p. 244 v k.ú. Valašské Meziříčí-město, obec Valašské Meziříčí, okr. Vsetín:

1 215 000 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 18-3063/11 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing.František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava 1

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě dne 24.1.2011