

Znalecký posudek č. 125-3170/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Bytová jednotka č. 193/20 v domě č.p. 192 a 193 na pozemku parc.č. St. 1331 a spoluvlastnický podíl o velikosti 765/25602 na společných částech domu č.p. 192 a 193 a na pozemku parc.č. St. 1331.

Ulice: Sklářská

č.p. 192 a 193

Město: Valašské Meziříčí

PSČ 757 01

Okres: Vsetín

Kraj: Zlínský

Katastrální území: Krásno nad Bečvou

Identifikační kód: 776432

Sídlo katastr. úřadu ve Valašském Meziříčí



Vlastník bytu a spoluvlastnického podílu k domu a pozemkům:

Derta plus s.r.o.

Objednavatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 9.6.2011

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 13 stran textu a 8 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 9.6.2011

Obsah

Úkol	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor.....	5
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 1/11-43 ze dne 5.4.2011
Výpisy z katastru nemovitostí
Nájemní smlouva ze dne 1.9.2008
Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě ze dne 8.4.2009
Kopie katastrální mapy
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1/11-43 ze dne 5.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1727 a 3817 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1727 a 3817**, a to:

- bytovou jednotku č. 193/20 v bytovém domě č.p. 192 a 193 na pozemku parc.č. St. 1331.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 765/25602 na společných částech domu č.p. 192 a 193 a na pozemku parc.č. St. 1331.

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 12.5.2011 od 11.00 hod.

Nemovitost byla zpřístupněna.

Přítomni: zástupce nájemce p. Mrlina a soudní znalec Ing. Vlček.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, list vlastnictví č. 1727, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.4.2011.

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí, list vlastnictví č. 3817, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 1.4.2011.

2. Situační podklady

Kopie katastrální mapy předmětného území ze dne 8.2.2011

3. Ostatní podklady

Informace zjištěné při místním šetření

Fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.5.2011

Prohlášení vlastníka obytného domu č.p. 192 a 193 ze dne 17.12.1996

Kupní smlouva o převodu bytové jednotky č. 193/20 ze dne 15.7.2009

Kupní smlouva o převodu pozemku parc.č. St. 1331 ze dne 14.12.2009

Smlouva o nájmu bytu č. 193/20 ze dne 1.9.2008

Dodatek č. 1 ke smlouvě o nájmu bytu č. 193/20 ze dne 8.4.2009

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 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 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 bytový dům se nachází ve východní části města Valašské Meziříčí (27 313 obyvatel), okr. Vsetín, v zástavbě obytných panelových domů, naproti domu se nachází areál skláren. Centrum města, kde se nachází úplná infrastruktura a občanská vybavenost (úřad, obchody, pošta, školy, zdravotnické zařízení atd.), se nachází ve vzdálenosti cca 2 km. Dopravní dostupnost je dobrá, napojení na frekventovanou komunikaci č. I/35 spojující města Hranice, Valašské Meziříčí a Slovenskou republiku je možné ve vzdálenosti cca 500 m. Autobusové nádraží se nachází ve vzdálenosti 1 km, vlakové nádraží se nachází ve vzdálenosti cca 3 km. Parkování je možné na veřejném parkovišti před oceňovanou nemovitostí v omezeném rozsahu. V rámci města je dům z hlediska bydlení umístěn v průměrně atraktivní lokalitě s výskytem konfliktních skupin obyvatelstva.

Údaje o oceňovaném bytu

Užitná plocha bytové jednotky (včetně sklepních prostor): 76,5 m²

Přístup k domu je z východní a západní strany z ulice Sklářská.

Dům je napojen na veřejnou elektrickou, plynovodní a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do veřejné kanalizace. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. Budova je postavena na pozemku parc.č. St. 1331.

Bytová jednotka je ke dni ocenění užívána zástupcem společnosti DEBITO s.r.o. na základě nájemní smlouvy ze dne ze dne 1.9.2008 a jejího dodatku ze dne 8.4.2009. Výše nájemného byla stanovena na částku 7 000 Kč/m², tj. 92 Kč/m²/měsíc, s tím, že nájemné bude z části započítáváno na investici nájemce do rekonstrukce bytu v rozsahu 750 tis. Kč a to po období od 1.10.2008 do 31.12.2019. Toto nájemné považuji v dané lokalitě za obvyklé.

B. Nákladové ohodnocení bytů a nebytových prostor

Použitá metodika

Jako nejvhodnější pro zjištění nákladové ceny bytu je v daném případě použita přiměřeně metodika zjištění reprodukční ceny, snížené o přiměřené opotřebení.

Vlastní zaměření a výpočet nákladové ceny bytu je provedeno podle oceňovacího systému vypracovaného znaleckým ústavem A-Consult plus spol. s r.o., který je chráněn autorskými smlouvami a autorskými právy.

Základem pro nákladové ocenění bytu nebo nebytových prostor je zjištění nákladové ceny vybraných konstrukcí tj. obvodových stěn, vnitřního nosného zdiva, příček, fasády, stropů, podlah a vnitřní vybavení, k jejich výchozí ceně se připočtou poměrnou částí výkopy, střešní krytina, ev. konstrukce krovu, a některé samostatně oceňované vybavení (výtahy), jakož i poměrná část společných prostor (schodiště, chodby a pod.)

Vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí a připočtem konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch se zjistí výchozí cena v cenové úrovni k 1.1.2000. Pro přepočtení na cenovou úroveň ke dni ocenění slouží tzv. Stavební index, zpracovaný na základě statistických informací, vydávaných Českým statistickým úřadem v Praze.

Takto zjištěná cena čistých stavebních dodávek se vynásobí koeficientem místa, tj. koeficientem odrážejícím skutečnost rozdílných nákladů na výstavbu podle místa výstavby.

Náklady na projekt, technický dozor, rizika pojištění a pod., jsou zahrnuty ve výchozí ceně staveb.

Výsledkem jsou skutečné průměrné (střední) náklady nutné na zřízení bytu.

Od výchozí ceny se ev. odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří.

Pro stanovení plánované životnosti jednotlivých staveb, jakož i zjištění procenta opotřebení staveb je vypracována metodika, která je součástí oceňovacího systému.

Ocenění bytu se provádí nezávisle na hodnotě celého domu.

Podrobný výpočet cen jednotlivých konstrukcí staveb, resp. jejich částí není pro obsáhlost uveden.

Popis, výměry, výpočet ceny

1. Bytová jednotka č. 193/20

Město: Valašské Meziříčí

Katastrální území: Krásno nad Bečvou

Ulice: Sklářská

Dům č.p. 192 a 193

Spoluvlastnický podíl na budově: 765/25602

Údaje o oceňované bytové jednotce

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží. Podlahová plocha bytu je 76,5 m². Oceňovaná bytová jednotka má tři obytné místnosti, předsíň, kuchyň, koupelnu s WC a komoru. Příslušenství bytu tvoří sklepní prostory. Podlahy plovoucí laminátové, kryté koberci. Okna jsou plastová EURO, vstupní dveře do bytové jednotky jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné plně osazené do dřevěných zárubní. Okna jsou orientovaná na východ a na západ. Byt má standardní vybavení, ke dni ocenění se nachází v dobrém stavu. V roce 2008 byla provedena celková rekonstrukce bytové jednotky – nové rozvody elektro, nová kuchyňská linka, nové podlahy a dlažba, rekonstrukce koupelny, nové dveře a omítky. Jednotka je napojena na inženýrské sítě elektro, plyn, vodu a kanalizaci. Vytápění je zajištěno dálkovým vytápěním s rozvody ÚT do jednotlivých bytů. K bytové jednotce náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích o velikosti 765/25602.

Nevýhodou je umístění bytové jednotky v 5. nadzemním podlaží v domě, ve kterém se nenachází výtah.

Plocha bytové jednotky – celkem (včetně sklepních prostor): 76,5 m²

Popis obytného domu č.p. 192, 193

Budova byla kolaudována v roce 1970 jako samostatně stojící obytný dům o dvou vchodech. Objekt je pětipodlažní, podsklepený v celém půdorysu. Objekt je panelové konstrukce, základy jsou betonové. Stropní konstrukce jsou betonové. Střecha domu je plochá, krytá živičnou krytinou. Fasádu tvoří omítky ze stříkaného břizolitu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové. V roce 2008 byla vyměněna nová plastová EURO okna. Dům se ke dni ocenění nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výčet jednotlivých místností a jejich výměry :

1.podzemní podlaží		
sklep	m ²	3.60
5.nadzemní podlaží		
kuchyň	m ²	9.04
pokoj	m ²	18.37
pokoj	m ²	18.48
pokoj	m ²	12.70
koupelna s WC	m ²	3.29
komora	m ²	5.52
předsíň	m ²	5.52
Výměra celkem	m ²	<u>76.52</u>

Výpočet ceny**Část konstrukcí**

Výchozí hodnota části společných konstrukcí	Kč	69 441.90
Výchozí podíl společných prostor a vybavení	Kč	95 650.00
Výchozí cena bytu - 1.podlaží	Kč	41 850.00
Výchozí cena bytu - 2.podlaží	Kč	<u>831 288.00</u>
Výchozí cena v CÚ k 1.1.2000	Kč	1 038 229.90
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena bytu CÚ 2011	Kč	1 588 491.75
Rok uvedení do provozu		1970
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	35.00
Cena k roku 2011	Kč	1 032 519.64
Zaokrouhlení	Kč	-19.64
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>1 032 500.00</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: Krásno nad Bečvou

Vlastník stavby:

Derta plus s.r.o.

podíl:

765/25602

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 800 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 1331	597	zastavěná plocha a nádvoří	objekt k bydlení

Výměra pozemku celkem m² **597**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	597
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	500
Výchozí cena pozemku	Kč	298 500
Pozemek celkem	Kč	298 500
Spoluvlast. podíl o velikosti 765/25602 (po zaokrouhlení)	Kč	9 000

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. **bytových jednotkách**, uvedené velikosti, vybavení, zjištěného technického stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je ke dni ocenění **nabídka vyšší, než je poptávka**. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a zejména k jejímu technickému stavu, vybavení, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění **obchodovatelná**.

Jako podklady byly použity údaje z 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.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány tyto nemovitosti:

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Velikosti bytů (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Byt ul. U Vodojemu, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Dobry	3+1 (80)	1 350 000	2011
			16 875	
Byt ul. Pospíšilova, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Dobry	3+1 (76)	1 215 000	2011
			15 986	
Byt ul. Vsetínská, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Po rekonstrukci	3+1 (76)	1 450 000	2011
			19 078	
Byt ul. Sklářská, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Dobry	3+1 (67)	1 086 000	2011
			16 119	
Byt ul. Sklářská, Valašské Meziříčí, okr. Vsetín	Po rekonstrukci	3+1 (70)	1 215 000	2011
			17 357	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem k srovnatelným nemovitostem

Oceňovaná nemovitost je s ohledem na účel užití pro bydlení umístěna v průměrně atraktivní lokalitě při východním okraji města. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu, stavem a vybavením se nemovitost řadí do střední až vyšší cenové kategorie. Nevýhodou je umístění bytové jednotky v 5. nadzemním podlaží v domě, ve kterém se nenachází výtah.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na m² užitné plochy.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, obdobné velikosti a dobrého stavu, bytové jednotky v průměru od 15 do 19 tis. Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání, a zavedených předpokladů s ohledem na dobrý stav bytové jednotky po rekonstrukci, odhaduji srovnatelnou hodnotu ve výši:

17 000 Kč/m² tj. celkem za podlahovou plochu bytové jednotky (72,9 m²)

6 000 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu sklepních prostor (3,6 m²)

tj. celkem 1 260 900 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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 závady se v tomto případě považuje nájemní vztah mezi společností Derta plus s.r.o. a společností DEBITO s.r.o. uzavřený na základě nájemní smlouvy ze dne ze dne 1.9.2008 a jejího dodatku ze dne 8.4.2009. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to do 31.12.2019. Nájemné je sjednáno ve výši 7000 Kč měsíčně za bytovou jednotku, což považuji za obvyklé nájemné.

Pro výpočet obvyklé ceny závazků tedy bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene dle § 18, zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění práva užívání vybraných částí 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 za užívání bytu, tj. 92 Kč/m²/měsíc.

1. Roční užitek z pronájmu **bytové jednotky č. 193/20** o pronajaté ploše 76,5 m² při uvažované výši nájemného 7 000 Kč/měsíc činí ročně 84 000 Kč.

Roční užitek oprávněné osoby z nájemního vztahu dle odst. 3 § 18 zákona 151/97 Sb. se násobí počtem let užívání, nejvýše však pěti (nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou).

84 000 Kč/rok x 5 let = 420 000 Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání bytové jednotky č. 193/20 v domě č.p. 192 a 193 v obci Valašské Meziříčí dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem 420 000 Kč.

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

Zástavní právo smluvní ve výši 1 385 000 Kč ve prospěch Komerční banky, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorského úřadu Ostrava - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 3817 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 bytu

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 1/11-43 ze dne 5.4.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 1727 a 3817 pro k.ú. Krásno nad Bečvou, obec Valašské Meziříčí.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 1727 a 3817**, a to:

- bytovou jednotku č. 193/20 v bytovém domě č.p. 192 a 193 na pozemku parc.č. St. 1331.
- spoluvlastnický podíl o velikosti 765/25602 na společných částech domu č.p. 192 a 193 a na pozemku parc.č. St. 1331.

Nákladová cena bytu po opotřebení		
Bytová jednotka č. 193/20	Kč	1 032 500
Nákladová cena bytu a se spoluvl. podílem na společných částech domu	Kč	1 041 500
Srovnávací hodnota		
Cena bytové jednotky dle srovnávací hodnoty (po zaokrouhlení)	Kč	1 260 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě, dobré dopravní napojení a dobrý stav bytové jednotky po celkové rekonstrukci, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši:

1 260 000 Kč

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

Obvyklá cena práva užívání bytové jednotky č. 193/20 v domě č.p. 192 a 193 ve Valašském Meziříčí, okr. Vsetín:

420 000 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 125-3170/11 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 9.6.2011.