

Znalecký posudek č. 243-2983/10

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

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 190 na pozemku parc.č. 260/1, **objekt výrobní č.p. 320** na pozemcích parc.č. 187/2 a 260/2, a **pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2.**

Ulice: Pod Zbrojnicí

č.p. 190 a 320

Obec : Chotěbuz

PSČ 735 61

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Chotěbuz

Identifikační kód: 652954

Sídlo katastr. úřadu v Karviné



Vlastník staveb a pozemků:

RODZENAK s.r.o.
Rostislav Rozkydal

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 1.10.2010.

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 12 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě dne 1.10.2010

Obsah

Úkol znalce	3
Prohlídka nemovitostí.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budov	6
Rekapitulace nákladových cen	7
C. Pozemky.....	8
D. Stanovení hodnoty nemovitostí metodou srovnávací.....	9
E. Omezení vlastnických práv	10
Rekapitulace	11

Znalecká doložka

Přílohy

Výpisy z katastru nemovitostí ze dne 21.10.2009
Kopie katastrální mapy ze dne 21.10.2009
Situační plánek
Fotodokumentace

Úkol znalce

Úkolem je ocenit nemovitosti zapsané na listech vlastnictví č. 419 a č. 31, vše k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okr. Karviná, a to:

- budovu č.p. 190 - rodinný dům na pozemku parc.č. 260/1,
 - budovu č.p. 320 – výroba na pozemcích parc.č. 260/2 a 187/2,
 - pozemek parc.č. 260/1, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 710 m²,
 - pozemek parc.č. 260/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 200 m²,
- vše zapsané na listu vlastnictví č. **419**, ve vlastnictví Rostislava Rozkydala,

a dále nemovitost zapsanou na listu vlastnictví č. **31**, ve vlastnictví společnosti **RODZENAK s.r.o.**, a to:

- pozemek parc. č. 187/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 2 m²,

vše 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 8.3.2010 a 8.6.2010.

Nemovitosti byly zpřístupněny.

Přítomni: soudní znalec Ing. František Vlček, zástupce objednatele, Ing. Ladislav Přeček a zástupce vlastníka nemovitostí, pí. Rozkydalová.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

výpisy z katastru nemovitostí pro k.ú. Chotěbuz, obec Chotěbuz, okres Karviná, listy vlastnictví č. 31 a 419, ze dne 21.10.2009

2. Situační podklady

kopie katastrální mapy ze dne 21.10.2009

geometrický plán č. 602-110/2004 pro vyznačení budovy ze dne 17.9.2004

3. Ostatní podklady

částečná projektová dokumentace staveb

znalecký posudek č. 4995-23/2007 vyhotovený Josefem Szczurkem ze dne 24.1.2007

fotodokumentace a údaje získané 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 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

Oceňované nemovitosti jsou situovány v obci Chotěbuz (1 133 obyvatel), k.ú. Chotěbuz, ve správním území bývalého okresu Karviná, a nachází se v rozptýlené zástavbě rodinných domů v severozápadní části obce, při ul. Pod Zbrojnicí. Centrum obce s obecním úřadem a poštou se nachází ve vzdálenosti cca 2 km, kompletní infrastruktura a služby se nachází v centru města Český Těšín vzdáleném cca 6 km, správní centrum Karviná se nachází ve vzdálenosti 15 km. Napojení na velmi frekventovanou komunikaci ul. Ostravskou (č.11) se nachází ve vzdálenosti 2,5 km, napojení na strategickou komunikaci ul. Frýdeckou (č.48 – E462) a strategický hraniční přechod do Polska (Chotěbuz) se nachází ve vzdálenosti 4 km.

Z pohledu využití oceňovaných nemovitostí pro bydlení i provozní účely se jedná o polohu průměrně atraktivní, s průměrnou dopravní dostupností.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Předmětem ocenění je rodinný dům č.p. 190 na pozemku parc.č. 260/1, který tvoří rovněž nádvoří domu, s přístavbou **výrobní č.p. 320** na pozemcích parc.č. 260/2 a 187/2, a dále **pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2**. Jedná se o původní rodinný dům z počátku 20.století, v roce 1966 byla provedena přístavba na úrovni 1.NP a v roce 1990 další přístavba 1.NP a vestavba v podkroví domu. Přístavby byly postaveny a ke dni ocenění jsou usprádané jako provozovna pro zpracování masa a řeznictví. Stavební úpravy byly povoleny stavebním úřadem a řádně zkolaudovány, k ocenění bylo předloženo kolaudační rozhodnutí ze dne 13.6.2005 ke stavebním úpravám rodinného domu č.p. 190 (úpravy v 1.NP a vestavba v podkroví), dále kolaudační rozhodnutí k přístavbě a stavebním úpravám prodejny a výrobní masa č.p. 320 ze dne 22.9.2004, se vznikem bourárny masa (povolení užívání stavby).

Budova je od roku 2008 bez využití a je převážně v průměrném stavebně-technickém stavu. Předmětem ocenění jsou pozemky pod stavbami a přilehlé nádvoří na západní a severní straně domu, pozemek parc.č. 261 navazující na oceňované stavby od jihu, který tvořil zahradu rodinného domu, není předmětem ocenění. Na pozemku parc.č. 261 se nachází zadní veranda domu, jsou zde zasazeny podpěry balkónu rodinného domu a dále se zde nachází vsakovací jímka (pro vsakování dešťové vody), tato skutečnost však nemá výrazný vliv na cenu obvyklou.

Příjezd a přístup k nemovitostem je od severu z veřejné komunikace ul. Pod Zbrojnicí (pozemek parc.č. 187/1 ve vlastnictví Obce Chotěbuz).

Celková **užitná plocha** budov činí cca **376 m²**. Souhrnná **výměra pozemků** činí **912 m²**. Oceňovaná budova je napojena na inženýrské sítě: vodovod, plyn a elektro (220 i 380V) z řádu, kanalizace je do žumpy. Vytápění bylo ústřední zajištěné kombinovaně - z kotle na TP a plynových kotlů (ke dni ocenění nefunkční), zdrojem tepla je el. bojler. Dle platného územního plánu se nemovitosti nachází v zóně určené pro rodinné bydlení (rozptýlená zástavba rodinných domů).

Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti a jsou v souladu s předloženými listy vlastnictví č. 31 a 419 pro k.ú. Chotěbuz.

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 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.

Budovy:

Výčet budov

1.1. Rodinný dům č.p. 190 s živnostenskou provozovnou č.p. 320

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 190 s živnostenskou provozovnou č.p. 320

Jedná se o původní rodinný dům, jednopodlažní, nepodsklepený, s částečně upraveným podkrovím, s přístavbou provozního objektu, který byl s původním domem funkčně propojen a část domu byla využívána pro provozní účely. Původní rodinný dům byl o dispoziční velikosti 2+1 v 1.NP, v podkroví byly vestavěny 4 pokoje (nachází se nad původní obytnou částí). V provozní části se nacházely prostory prodejny, výroby a bourárny masa, včetně vybavení (závěsná kolejová dráha pro pojezd masa), s provozním a sociálním zázemím.

Převažující provedení konstrukcí a vybavení:

Stavby mají betonové základy. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. až 70 cm, přístavba výrobní je postavena z tvárnic Ytong. Stropy jsou v původní části klenbové, v ostatních částech betonové. Schody do podkroví obytné části jsou dřevěné, na jihovýchodní straně budovy je venkovní ocelové schodiště umožňující přístup do podkroví provozní části budovy. Vnější a vnitřní omítky jsou vápenné hladké, provozní část je v části bez fasády. Vnitřní obklady v soc. zařízeních jsou keramické. Střecha je sedlová s dřevěným krovem, kryta krytinou z pálených tašek, v jihovýchodní části objektu je část pultové střechy kryta svařovanou lepenkou, klempířské konstrukce jsou z pozink.plechu. Okna jsou v původní obytné části dřevěná zdvojená a dvojitá špaletová, v provozní přístavbě a podkrovní vestavbě jsou převážně plastová, dveře hladké plné. Povrchy podlah jsou betonové kryté PVC, keramickou dlažbou a koberci, resp. palubkové. Budova je napojena na inženýrské sítě - elektro, vodu a plyn, kanalizace je do žumpy. Vytápění bylo ústřední zajištěné kombinovaně - z kotle na TP a plynových kotlů, zdrojem tepla je el. bojler. Z původní kuchyně byla odstraněna kuchyňská linka, v koupelně původní obytné části je umyvadlo a vana, sociální zázemí v provozní části je vybaveno sprchovým koutem.

Jedná se o původní rodinný dům z počátku 20.století, v roce 1966 byla provedena přístavba na úrovni 1.NP a v roce 1990 další přístavba 1.NP a vestavba v podkroví domu. Budova je od roku 2008 bez využití a je převážně v průměrném stavebně-technickém stavu, bez pravidelné údržby.

Informativní výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (401 m ²)	m ³	1 445.05
podkroví (135 m ²)	m ³	364.93
Celkový obestavěný prostor	m³	1 809.98

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	670 341.34
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (401 m ²)	Kč	4 596 052.90
Výchozí cena podkroví (135 m ²)	Kč	1 547 582.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	6 813 976.24
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	10 561 663.17
Rok uvedení do provozu		110
Opotřebení	%	55.00
Cena k roku 2010	Kč	4 752 748.43
Zaokrouhlení	Kč	-48.43
Cena zaokrouhlená	Kč	4 752 700.00

Rekapitulace

1.1. Budovy č.p. 190 a č.p. 320	Kč	4 752 700.00
1. Budovy	Kč	4 752 700.00

C. Pozemky

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 pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro bydlení individuální**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků je **poptávka mírně nižší než nabídka**. Podle nabídek z internetových stránek byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, tyto stavební pozemky:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Inž. sítě	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, obec Chotěbuz – část Podobora, okres Karviná	voda a elektro na pozemku	1 473	350 000	2010
			238	
Stavební pozemek, obec Chotěbuz, okres Karviná	veškeré IS na pozemku	2 525	630 000	2010
			250	
Stavební pozemek, Český Těšín – Mosty, okres Karviná	veškeré IS na pozemku	9 661	970 000	2010
			85	
Stavební pozemek, obec Ropice, okres Frýdek-Místek	voda a elektro na pozemku	1 470	280 000	2010
			190	
Stavební pozemek, Český Těšín – Dolní Žukov, okres Karviná	veškeré IS na pozemku	4 370	1 100 000	2010
			252	
Stavební pozemek, Stonava, okres Karviná	veškeré IS 80m od pozemku	5 074	1 140 000	2010
			225	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky, stavební pozemky obdobné velikosti v průměru od 100 do 250 Kč/m².

Jedná se o pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2, které jsou ve funkčním celku s rodinným domem č.p. 190 a objektem výroby č.p. 320. Souhrnná výměra pozemků činí 912 m². Dle platného územního plánu se pozemky nachází v zóně určené pro rodinné bydlení.

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	912.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	200.00
Srovnávací hodnota pozemků celkem	Kč	182 400.00

D. Stanovení hodnoty nemovitostí 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 kancelářemi 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. **rodinných domech s živnostenskou provozovnou** uvedené velikosti, vybavení, resp. objektech zjištěného technického stavu, v obdobné lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka nižší než nabídka**. 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 vlastní databáze a databáze získané prostřednictvím Internetu. 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 [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky / prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Sokolovna s restaurací, Mokré Lazce, okr. Opava	průměrný	669	2 000 000	2009
			2 990	
Sokolovna s restaurací, ul. Frýdecká, Ostrava – Kunčice	průměrný	714	2 700 000	2008
			3 782	
Stylový zájezdní hostinec se sálem a bytem 2+1, Mosty u Jablunkova, okr. Frýdek-Místek	průměrný	400	1 900 000	2009
			4 750	
Komerční objekt (restaurace a sklady), Český Těšín/Mistřovice, okr. Karviná	průměrný	600	2 800 000	2010
			4 667	
Komerční objekt pro výrobu a skladování, Český Těšín, okr. Karviná	dobrý	660	2 500 000	2010
			3 788	
Komerční objekt (statek), Český Těšín/Horní Žukov, okr. Karviná	průměrný	715	2 550 000	2010
			3 566	
Bývalá prodejna smíšeného zboží/pekárna, Krásná, okr. Frýdek - Místek	průměrný	200	1 500 000	2010
			7 500	
Restaurace, Frýdlant nad Ostravicí, okr. Frýdek-Místek	průměrný	200	1 350 000	2010
			6 750	
Rodinný dům (stará usedlost s 5 ha pozemků), Chotěbuz, okr. Karviná	průměrný	170	1 350 000	2010
			7 941	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s uvedenými obdobnými komerčními objekty a rodinnými domy v okrese Karviná a širším okolí. Umístěním, vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do nižší až střední cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. Hodnocený objekt se s ohledem na účel využití pro bydlení i provozní účely nachází v průměrně atraktivní lokalitě, s průměrnou dopravní dostupností. Nevýhodou je úzce specializované využití provozní části budovy, její omezená využitelnost a mírně zanedbaná údržba.

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

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, **komerční nemovitosti a rodinné domy** obdobné velikosti a vybavení v průměru od **2 500 do 6 000 Kč za 1 m² užitné plochy**.

Ad a) Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k atraktivitě lokality odhaduji srovnatelnou cenu celku tvořeného **rodinným domem č.p. 190 s živnostenskou provozovnou č.p. 320 s pozemky parc.č. 260/1, 260/2 a 187/2** ve výši :

4.250 Kč/m² tj. celkem za užitnou plochu nemovitosti celkem (376 m²)

1 598 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo soudcovské, zástavní právo smluvní, prohlášení konkurzu - viz oddíl C výpisů z katastru nemovitostí.

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

Dle předložených podkladů 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 nemovitostí (pro účel dobrovolné dražby)

Rekapitulace cen nemovitostí:

Budovy č.p. 190 a č.p. 320 s pozemky ve funkčním celku

Nákladová cena staveb po opotřebení

1. Budovy

1.1. Budovy č.p. 190 a č.p. 320	Kč	4 752 700
Stavby po opotřebení celkem	Kč	4 752 700
Pozemky ve funkčním celku s budovami č.p. 190 a č.p. 320	Kč	182 400
Celkem	Kč	4 935 100
Srovnávací hodnota	Kč	1 598 000

Závěr - zdůvodnění obvyklých cen:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitostí v průměrně atraktivní lokalitě v rámci okresu Karviná, v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, a s ohledem na průměrný stavebně-technický stav **rodinného domu s výrobnou** a výměru přilehlého pozemku, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to (po zaokrouhlení):

1 600 000 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 243-2983/10 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 1.10.2010