

## Znalecký posudek č. 153-2893/10

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny)

pro účel exekučního řízení

pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

### **Předmět ocenění:**

**Rodinný dům č.p. 108** na pozemku parc.č. 330 a **pozemky parc.č. 329, 330 a 359.**

Obec: Zátor

Okres: Bruntál

Katastrální území: Zátor

Sídlo katastr. úřadu v Bruntále

č.p. 108

PSČ 793 16

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 791202



Vlastník stavby a pozemků parc.č. 329 a 330:

Srníček Milan

Vlastník pozemku parc.č. 359:

Cetkovský Jaroslav

### **Objednavatel:**

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

**Znalecký posudek je zpracován ke dni 24.6.2010**

### **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 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 24.6.2010.

**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 .....	13

Znalecká doložka

**Přílohy**

Usnesení č.j. 024 EX 62/09-59 ze dne 14.4.2010  
Výpis z katastru nemovitostí  
Nájemní smlouva ze dne 13.7.2005  
Kopie katastrální mapy  
Situační plánek  
Fotodokumentace

## Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 62/09-59 ze dne 14.4.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 180 a 349 pro k.ú. Zátor, obec Zátor, okr. Bruntál.

### **Úkolem znaleckého posudku je:**

Ocenit nemovitosti zapsaných na LV č. 180 a 349, a to:

- rodinný dům č.p. 108 na pozemku parc.č. 330,
- pozemek parc.č. 329 o výměře 131 m<sup>2</sup> – zahrada
- pozemek parc.č. 330 o výměře 153 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 359 o výměře 262 m<sup>2</sup> – zahrada

Dále je úkolem znaleckého posudku ocenit uvedené nemovitosti včetně příslušenství a ocenit případné práva a závady s nemovitostí spojené, 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 12.5.2010 od 10.00 hod za účasti sestry povinného p. Srníčka a vykonavatele soudního exekutora p. Lokši.

## Podklady pro znalecký posudek:

### **1. Základní podklady**

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zátor, obec Zátor, list vlastnictví č. 180, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 23.3.2010

výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Zátor, obec Zátor, list vlastnictví č. 349, vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 23.3.2010

### **2. Situační podklady**

kopie katastrální mapy, mapový list č. -4-1/3 v měřítku 1:2000 ze dne 21.3.2009.

### **3. Ostatní podklady**

Nájemní smlouva ze dne 13.7.2005

informace zjištěné při místním šetření

fotodokumentace pořízená znalcem dne 12.5.2010

## 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 se nacházejí při jižním okraji obce Zátor (1 185 obyvatel), v zástavbě rodinných domů. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, kostel, škola, pošta, sportovní zařízení), je vzdáleno cca 1 km. Správní centrum Bruntál, kde se nachází úplná občanská vybavenost, je vzdálen cca 14 km. Jedná se o lokalitu s průměrnou dopravní dostupností, napojení na frekventovanou komunikaci I/45 spojující města Bruntál a Krnov je možné ve vzdálenosti 1,5 km. V obci se nachází vlaková zastávka a zastávka meziměstské autobusové dopravy. V rámci okresu Bruntál se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí. Rodinný dům se nachází na pravém břehu místního potoka Zátoráček.

### **Souhrnné informace o nemovitostech:**

Souhrnná velikost pozemků je **546 m<sup>2</sup>**, z toho **plocha zastavěná** rodinným domem činí **160 m<sup>2</sup>**. **Obytná plocha** je **147 m<sup>2</sup>**.

### **Údaje o oceňovaných nemovitostech**

**Rodinný dům č.p. 108** je situovaný v zástavbě rodinných domů v obci Zátor. Dle zjištěných informací byl dům postaven v roce 1900. Objekt se nachází na vlastním pozemku parc.č. 330. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou síť. Zdrojem pitné vody je studna, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla jsou elektrické přímotopy kombinované s kamny na TP s rozvody ústředního topení. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Přístup a příjezd k domu je možný z východní strany z veřejné komunikace přes pozemek parc.č. 359. Tvar pozemků je mnohoúhelníkový, pozemky jsou v rovině.

Rodinný dům a pozemky parc.č. 329 a 330 jsou ve vlastnictví Milana Srníčka, pozemek parc.č. 359 je ve vlastnictví Jaroslava Cetkovského.

Oceňovaný rodinný dům je užíván Davidem a Lenkou Srníčkovými k bydlení na základě Smlouvy o nájmu ze dne 13.7.2005.

## 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. 108

#### **Popis, výměry, výpočet ceny:**

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 108

Jedná se částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím. V domě se nachází jedna bytová jednotka o dispoziční velikosti 6+1.

Rodinný dům je založen na kamenných základech bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 75 cm. Strop nad 1.PP je cihelný klenbový, stropy nad 1.NP jsou dřevěné, trámové s podhledem. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z eternitových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádu tvoří vápenné hladké omítky, které jsou z části poškozené. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v kuchyni a v koupelně je proveden keramický obklad. Schodiště do podkroví je betonové a ocelové, do 1.PP je kamenné. Podlahy jsou betonové, kryté koberci nebo PVC. V koupelně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná špaletová. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové, některé jsou prosklené. Dle zjištěných informací byl dům postaven na začátku 20. století. V průběhu jeho životnosti nebyla provedena generální rekonstrukce, bylo vyměněno část vybavení (elektrický bojler, domácí vodárna). Rodinný dům je napojen na elektrickou síť. Zdrojem pitné vody je studna, odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Zdrojem tepla jsou elektrické přímotopy kombinované s kamny na TP s rozvody ústředního topení. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Ke dni ocenění se rodinný dům nachází v průměrném až zhoršeném stavebně-technickém stavu se zanedbanou údržbou, s morálně a technicky dožitým vybavením.

**Výpočet užitého obestavěného prostoru:**

1.podzemní podlaží (12 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	30.00
1.nadzemní podlaží (160 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	416.00
podkroví (126 m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup>	270.90
<b>Celkový obestavěný prostor</b>	m <sup>3</sup>	<b>716.90</b>

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

zádveří	m <sup>2</sup>	8.12
koupelna	m <sup>2</sup>	9.61
chodba	m <sup>2</sup>	6.44
pokoj	m <sup>2</sup>	22.50
jídelna	m <sup>2</sup>	6.90
pokoj	m <sup>2</sup>	10.00
kuchyň	m <sup>2</sup>	18.60
komora	m <sup>2</sup>	15.42
<b>Výměra 1. NP.</b>	m <sup>2</sup>	<b>97.59</b>

**podkroví**

pokoj	m <sup>2</sup>	21.00
pokoj	m <sup>2</sup>	10.70
pokoj	m <sup>2</sup>	17.80
<b>Výměra podkroví</b>	m <sup>2</sup>	<b>49.50</b>

**VÝMĚRA CELKEM**

	m <sup>2</sup>	<b>147.09</b>
--	----------------	---------------

**Stáří budovy:** 2010 - 1900 = 110 roků

**Výpočet ceny**

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	328 000.00
<b>Podlaží</b>		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (12 m <sup>2</sup> )	Kč	87 360.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (160 m <sup>2</sup> )	Kč	2 003 200.00
Výchozí cena podkroví (126 m <sup>2</sup> )	Kč	1 543 500.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	3 962 060.00
Stavební index	%	155.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2010	Kč	6 141 193.00
Rok uvedení do provozu		1900
Plánovaná životnost roků		150
Opotřebení	%	70.00
Cena k roku 2010	Kč	1 842 357.90

Zaokrouhlení	Kč	42.10
<b>Cena zaokrouhlená</b>	<b>Kč</b>	<b><u>1 842 400.00</u></b>

**Rekapitulace**

1.1. Rodinný dům č.p. 108

Kč 1 842 400.00**1. Budovy****Kč** **1 842 400.00****Rekapitulace nákladových cen****1. Budovy****1. Budovy****Kč** **1 842 400.00****Stavby celkem****Kč** **1 842 400.00**



## 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: Zátor

Katastrální území: Zátor

Vlastník stavby:

Srníček Milan

Vlastník pozemků parc.č. 329 a 330:

Srníček Milan

Vlastník pozemku parc.č. 359:

Cetkovský Jaroslav

#### **a) Pozemky parc.č. 329 a 330:**

Jedná se o pozemek parc.č. 330, který je zastavěn rodinným domem a pozemek parc.č. 329, který ze severní strany tvoří zahradu rodinného domu.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh
329	131	zahrada
330	153	Zastavěná plocha a nádvoří

#### **b) Pozemek parc.č. 359:**

Jedná se o pozemek parc.č. 359, který z jižní strany tvoří zahradu rodinného domu. Po pozemku parc.č. 359 je hlavní přístup k objektu.

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh
359	262	zahrada

### **Výpočet ceny**

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 pozemky, obdobné velikosti v rozmezí od 200 do 300 Kč/m<sup>2</sup>

Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Druh	Cena za m <sup>2</sup>	Cena
329	131	Zahrada	200 Kč	26 200 Kč
330	153	Zastavěná plocha a nádvoří	200 Kč	30 600 Kč
359	262	Zahrada	200 Kč	52 400Kč

## 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 kancelářemi 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 srovnatelná s poptávkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení, velikosti a způsobu využití, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je hůře 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 <sup>2</sup>	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m <sup>2</sup> užitné plochy [Kč]	
Rodinný dům, Svobodné Heřmanice, okr. Bruntál	Průměrný	120 m <sup>2</sup>	521 000	2010
			<b>4 342</b>	
Rodinný dům, Malé Heraltice, okr. Opava	Zhoršený	90 m <sup>2</sup>	600 000	2010
			<b>6 666</b>	
Rodinný dům, Linhartovy, okr. Bruntál	Zhoršený	160 m <sup>2</sup>	640 000	2010
			<b>4 000</b>	
Rodinný dům, Staré Heřminovy, okr. Bruntál	Zhoršený	200 m <sup>2</sup>	765 000	2010
			<b>3 825</b>	

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

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy v okolí města Bruntál. Vybavením a stavebně-technickým stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. V rámci okresu se z hlediska individuálního bydlení jedná o málo atraktivní lokalitu s průměrnou dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu obvyklou má umístění nemovitostí v lokalitě s nedostatkem pracovních příležitostí.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, rodinné domy, obdobné velikosti v průměru od 500 000 až 700 000 Kč.

**Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu objektu ve výši:**

**4 000 Kč/m<sup>2</sup> za obytnou plochu v rodinném domě (147 m<sup>2</sup>)**

**tj. celkem 588 000 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, který se váže k oceňované nemovitosti. Při prohlídce oceňované nemovitosti dne 12.5.2010 bylo zjištěno, že rodinný dům č.p. 108 (podlahová plocha 147 m<sup>2</sup>) je pronajatý na dobu neurčitou. Nájemní smlouva k ocenění byla předložena, výše nájemného ve smlouvě ovšem nebyla specifikována.

Dle zjištěných informací se obvyklé nájemné rodinného domu obdobné velikosti pohybuje v rozmezí od 6 do 8 tis. Kč/měsíc, tj. od 40 do 60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. Vzhledem ke zhoršenému stavu objektu uvažuji s nájemným nižším, než je uvedené rozmezí.

Nájemní vztah uzavřený pro pronájem rodinného domu lze pro výpočet hodnoty závazku považovat za určitý druh omezení vlastnictví k nemovitosti a tedy i případné realizace užitné hodnoty nemovitosti.

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

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

Pro stanovení ceny práva užívání **rodinného domu** v tomto případě vycházím ze zjištěného obvyklého nájemného a to ve výši 25 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Roční užitek z pronájmu **rodinného** o pronajaté ploše 147 m<sup>2</sup> při uvažované výši nájemného 3 675 Kč/měsíc činí ročně 44 100 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 vztah je uzavřen na dobu neurčitou).

44 100 Kč/rok x 5 let = 220 500 Kč

**Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitosti dle § 18 zákona č. 151/1997 Sb. činí celkem (po zaokrouhlení) 220 000 Kč.**

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

Zástavní právo smluvní pro pohledávku ve výši 810 000 Kč ve prospěch Komerční banky, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpisy z katastru nemovitostí č. 180 a 349 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 nezávnou 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 62/09-59 ze dne 14.4.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. **180 a 349** pro k.ú. Zátor, obec Zátor, okr. Bruntál.

### Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsaných na LV č. **180 a 349**, a to:

- rodinný dům č.p. 108 na pozemku parc.č. 330,
- pozemek parc.č. 329 o výměře 131 m<sup>2</sup> – zahrada
- pozemek parc.č. 330 o výměře 153 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 359 o výměře 262 m<sup>2</sup> – zahrada

### Nákladová cena staveb po opotřebení

#### 1. Budovy

1.1. Rodinný dům, č.p. 108 Kč 1 842 400

#### 1. Budovy

**Kč 1 842 400**

Stavby po opotřebení celkem

**Kč 1 842 400**

Pozemky parc.č. 329 a 330

**Kč 56 800**

Celkem

**Kč 1 899 200**

Srovnávací hodnota rodinného domu s pozemky parc.č 329 a 330 Kč 588 000

Srovnávací hodnota pozemku parc.č. 359 Kč 52 400

### Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě v rámci okresu Bruntál, v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností a s ohledem na průměrný až zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu, odhaduji obvyklou cenu oceňované nemovitosti ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá obvyklé ceně, a to

**600 000 Kč**

a na základě požadavku objednatele dále samostatně odhaduji cenu obvyklou pozemku parc.č. 359:

**52 000 Kč**

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

Obvyklá cena práva užívání oceňovaného rodinného domu č.p. 108, k.ú. Zátor, obec Zátor:

**220 000 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 153-2893/10 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

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

V Ostravě dne 24.6.2010