

Znalecký posudek č. 124-3169/11
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Rodinný dům č.p. 44 na pozemku parc.č. 27 a pozemky parc.č. 27 a 599.

Obec: Fulnek

č.p. 44

Okres: Nový Jičín

PSČ 742 45

Katastrální území: Stachovice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Novém Jičíně

Identifikační kód: 753246



Vlastník staveb a pozemků:

Pavel Holub

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková

soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 8.6.2011.

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 14 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 8.6.2011

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.....	10
D. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací.....	11
E. Omezení vlastnických práv	12
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	13

Znalecká doložka

Přílohy

- Usnesení č.j. 024 EX 3551/10-73 ze dne 14.2.2011
- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Situační plánec a výřez z leteckého snímku
- Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3551/10-73 ze dne 14.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 54 pro k.ú. Stachovice, obec Fulnek.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 54**, a to:

- rodinný dům č.p. 44 na pozemku parc. č. 27
- pozemek parc.č. 27, o výměře 923 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 599, o výměře 1439 m² – trvalý travní porost

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 4.4.2011 od 14.00 za účasti majitele nemovitostí p. Holuba a vykonavatele soudního exekutora p. Najverta.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Stachovice, obec Fulnek, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 14.2.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Stachovice, mapový list č. BÍLOVEC 9-7/22, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Nový Jičín, ze dne 2.2.2011.

3. Ostatní podklady

- Kupní smlouva ze dne 11.1.2008
- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 4.4.2011
- Informace zjištěné 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 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

Oceňované nemovitosti se nacházejí v jižní části města Fulnek (5 915 obyvatel), okr. Nový Jičín, v místní části Stachovice v zástavbě rodinných domů podél veřejné komunikace. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností, napojení na dálnici D1 je možné ve vzdálenosti cca 3 km, vlaková zastávka se nachází ve vzdálenosti 1 km. V místní části se nachází zastávka meziměstské hromadné dopravy. Centrum města Fulnek, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, obchody, škola, zdravotnické zařízení, policie) je vzdáleno cca 3 km od oceňované nemovitosti. Správní centrum město Nový Jičín se nachází ve vzdálenosti cca 15 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o lokalitu průměrně atraktivní v rámci Ostravského regionu.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňovaný dům je situován v původní zástavbě rodinných domů při jižním okraji obce podél místní komunikace. Dle sdělení majitele nemovitostí byl rodinný dům postaven na počátku 20. století. Rodinná usedlost a hospodářství o půdorysu ve tvaru písmene „U“ se nachází na vlastním pozemku parc.č. 27. Pozemek parc.č. 599 tvoří ze severní strany přilehlou zahradu. Přístup a příjezd k domu je možný z jihozápadní strany z veřejné komunikace. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Nemovitosti jsou ke dni ocenění v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu. Tvar pozemkového celku je mnohoúhelníkový. Pozemky jsou rovinaté.

Na pozemku parc.č. 27 se nachází hospodářská budova, která není zapsána v katastru nemovitostí. Svou velikostí, stavem a využitím má vliv na cenu obvyklou, proto ji v posudku samostatně oceňuji.

Součástí rodinného domu je hospodářská část, která ze severní strany navazuje na obytnou část domu. Vzhledem k jejímu havarijnímu stavu a ke skutečnosti, že nemá vliv na cenu nemovitostí, hospodářskou část v posudku neoceňuji.

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví č. 54 jsou ve vlastnictví povinného Pavla Holuba. Ke dni ocenění je bytová jednotka v podkroví užívána k bydlení, bytová jednotka v 1.NP je bez využití. K rodinnému domu ze severní části přiléhá hospodářská budova – stodola.

Souhrnné informace o nemovitostech

Souhrnná velikost pozemků je **2 362 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem je **160 m²**.

Zastavěná plocha stodolou je **228 m²**.

Zastavěná plocha hospodářskou budovou je **155 m²**.

Obytná plocha v 1.NP rodinného domu činí **105 m²**.

Obytná plocha v podkroví rodinného domu činí **120 m²**.

Ostatní užitné plochy 1.PP domu, stodoly a hospodářské budovy činí **266 m²**.

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. 44

1.2. Stodola

1.3. Hospodářská budova

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 44

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. V domě se nachází dvě bytové jednotky o dispozičních velikostech 3+1 a 5+1.

Dům je založen na kamenných základech bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné tl. až 80 cm. Střecha je sedlová, krytá pozinkovaným plechem. Klempířské konstrukce jsou rovněž z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je klenbový, nad 1.NP je strop dřevěný trámový s podhledem, nad chodbou v 1.NP je rovněž klenba. Schody do 1.PP jsou ocelové, schody do podkroví jsou betonové. Fasádu tvoří omítky ze škrábaného břizolitu, sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, v hygienickém zařízení je keramický obklad. Podlahy v 1.NP jsou v pokojích dřevěné, v komunikačních prostorech a v hygienickém zařízení je provedena keramická dlažba. V podkroví jsou podlahy kryté koberci, v hygienickém zařízení je keramická dlažba. Okna v 1.NP jsou dřevěná špaletová, v podkroví jsou okna dřevěná zdvojená, jedno okno je plastové s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné náplňové a zasunovací plastové. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť, odpadní vody jsou svedeny do septiku. Ohřev vody zajišťují 2 elektrické bojler. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT, v podkroví se nachází krbová kamna. Dle sdělení majitele nemovitostí byl rodinný dům postaven na počátku 20. století, průběhu jeho životnosti neproběhla žádná generální rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Dům se ke dni ocenění nachází v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (30 m ²)	m ³	60.00
1.nadzemní podlaží (160 m ²)	m ³	400.00
podkroví (160 m ²)	m ³	448.00
Celkový obestavěný prostor	m ³	908.00

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

sklep	m ²	8.67
sklep	m ²	4.58
sklep	m ²	4.23
sklep	m ²	2.77

Výměra 1. PP.m² **20.25****1. NP.**

předsín	m ²	5.85
předsín	m ²	5.06
koupelna	m ²	4.13
WC	m ²	2.00
chodba	m ²	12.05
kuchyň	m ²	10.83
pokoj	m ²	17.90
veranda	m ²	8.44
chodba	m ²	4.63
pokoj	m ²	12.45
pokoj	m ²	12.33
komora	m ²	3.04
komora	m ²	6.20

Výměra 1. NP.m² **104.91****podkroví**

koupelna	m ²	9.42
WC	m ²	0.73
chodba	m ²	13.51
pokoj	m ²	36.05
kuchyň	m ²	11.80
pokoj	m ²	13.57
pokoj	m ²	11.52
pokoj	m ²	10.18
pokoj	m ²	13.53

Výměra podkrovím² **120.31****VÝMĚRA CELKEM**m² **245.47**

Stáří budovy: 2011 - 1910 = 101 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	328 000.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.podzemního podlaží (30 m ²)	Kč	292 200.00
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (160 m ²)	Kč	2 064 000.00
Výchozí cena podkroví (160 m ²)	Kč	2 020 800.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	4 705 000.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	7 198 650.00
Rok uvedení do provozu		1910
Plánovaná životnost roků		150
Opotřebení	%	65.00
Cena k roku 2011	Kč	2 519 527.50
Zaokrouhlení	Kč	-27.50
Cena zaokrouhlená	Kč	2 519 500.00

1.2. Stodola

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu, která ze severní části navazuje na hospodářskou část rodinného domu. Objekt slouží ke garážování a ke skladování. Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 45 cm. Střecha je sedlová, krytá vlnitým plechem. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Vrata jsou dřevěná, do garážové části jsou vrata plechová. Objekt je napojen pouze na veřejnou elektrickou síť. Stodola byla pravděpodobně postavena na počátku 20. století a nachází se v mírně zhoršeném stavu odpovídajícím jejímu stáří.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (228 m ²)	m ³	1 299.60
Celkový obestavěný prostor	m ³	1 299.60

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1910 = 101 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	471 048.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (228 m ²)	Kč	1 212 960.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	1 684 008.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	2 576 532.24
Rok uvedení do provozu		1910
Plánovaná životnost roků		125
Opotřebení	%	75.00
Cena k roku 2011	Kč	644 133.06
Zaokrouhlení	Kč	-33.06
Cena zaokrouhlená	Kč	644 100.00

1.3. Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Objekt slouží jako ke skladování a jako chlév. Objekt je založen na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. do 60 cm. Strop je klenbový nad částí 1.NP je strop tvořen betonovými deskami uloženými do I profilů. Střecha je sedlová, krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Podlaha je betonová. Okna jsou jednoduchá kovová. Dveře jsou dřevěné. Objekt je napojen pouze na veřejnou elektrickou síť. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Hospodářská budova byla pravděpodobně postavena na počátku 20. století a nachází se v mírně zhoršeném stavu odpovídajícímu jejímu stáří.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (155 m ²)	m ³	356.50
půda	m ³	356.50
Celkový obestavěný prostor	m ³	713.00

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1910 = 101 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 204 290.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (155 m²) Kč 1 328 350.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 1 532 640.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 2 344 939.20

Rok uvedení do provozu 1910

Plánovaná životnost roků 125

Opotřebení % 75.00

Cena k roku 2011 Kč 586 234.80

Zaokrouhlení Kč -34.80

Cena zaokrouhlená Kč 586 200.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 44 Kč 2 519 500.00

1.2. Stodola Kč 644 100.00

1.3. Hospodářská budova Kč 586 200.00

1. Budovy Kč 3 749 800.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 3 749 800.00

Stavby celkem Kč 3 749 800.00

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

Obec: Fulnek

Katastrální území: Stachovice

Vlastník staveb a pozemků:

Pavel Holub

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 oceňovaný stavební pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 300 do 500 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
27	923	Zastavěná plocha a nádvoří	
599	1439	Trvalý travní porost	

Výměra pozemků celkem m² 2 362

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	2 362
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	300
Pozemek pozemků	Kč	708 600

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 vyšší, než je poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení 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 ²	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² podl.plochy [Kč]	
Rodinný dům, Hladké Životice, okr. Nový Jičín	Průměrný	300 m ²	1 790 000	2011
			5 970	
Rodinný dům, Jakubčovice nad Odrou, okr. Nový Jičín	Průměrný	200 m ²	1 440 000	2011
			7 200	
Rodinný dům, Stará Ves u Bílovce, okr. Nový Jičín	Průměrný	170 m ²	2 050 000	2011
			12 050	
Rodinný dům, Hladké Životice, okr. Nový Jičín	Průměrný	150 m ²	1 890 000	2011
			12 600	
Rodinný dům, Hladké Životice, okr. Nový Jičín	Průměrný	150 m ²	2 115 000	2011
			14 100	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Fulnek, okr. Nový Jičín. 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 okresu jedná o průměrně atraktivní lokalitu s průměrnou dopravní dostupností vůči větším městům.

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 1 700 000 do 2 200 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu budov dle jednotlivých prostor takto:

7 000 Kč/m² za obytnou plochu bytové jednotky v podkroví (120 m²) 840 000 Kč

4 500 Kč/m² za obytnou plochu bytové jednotky v 1.NP (105 m²) 472 500 Kč

**1 500 Kč/m² za užitnou plochu sklepních prostor, stodoly a hospodářské budovy (266 m²)
399 000 Kč**

tj. celkem 1 711 500 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Zástavní právo smluvní ve výši 977 000 Kč ve prospěch Hypoteční banky, a.s.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpis z katastru nemovitostí 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 nemovitosti

(pro účel exekučního řízení)

Na základě usnesení č.j. 024 EX 3551/10-73 ze dne 14.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 54 pro k.ú. Stachovice, obec Fulnek.

Úkolem znaleckého posudku je ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 54**, a to:

- rodinný dům č.p. 44 na pozemku parc. č. 27
- pozemek parc.č. 27, o výměře 923 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 599, o výměře 1439 m² – trvalý travní porost

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 44	Kč	2 519 500
--------------------------	----	-----------

1.2. Stodola	Kč	644 100
--------------	----	---------

1.3. Hospodářská budova	Kč	586 200
-------------------------	----	---------

1. Budovy	Kč	3 749 800
------------------	-----------	------------------

Pozemky	Kč	708 600
---------	----	----------------

Celkem	Kč	4 458 400
--------	----	------------------

Srovnávací hodnota rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků parc.č. 27 a 599 (po zaokrouhlení)	Kč	1 710 000
--	----	------------------

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. mírně zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu a hospodářské budovy, 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 na částku

1 710 000 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 124-3169/11 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 8.6.2011