

Znalecký posudek č. 89-3134/11
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. 13 na pozemku parc.č. St. 156 a na pozemcích parc.č. St. 156, 396, 397 a 399.

Obec: Vítkov

č.p. 13

Okres: Opava

PSČ 747 47

Katastrální území: Klokočov u Vítkova

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

Identifikační kód: 783081



Vlastník spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 527:

Krestová Zuzana

podíl: ½

Rotter Pavel

podíl: ½

Objednatel:

Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor

Slévárenská 410/14

709 00 Ostrava-Mariánské Hory

Znalecký posudek je zpracován ke dni 13.4.2011.

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 15 stran textu a 6 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 13.4.2011

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. Omezení vlastnických práv	11
Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti	13

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 558/09-50 ze dne 10.12.2010
 Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24.3.1998
 Výpisy z katastru nemovitostí
 Kopie katastrální mapy předmětného území
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 558/09-50 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 527 pro k.ú. Klokočov u Vítkova, obec Vítkov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 527**, a to:
 - rodinný dům č.p. 13 na pozemku parc. č. St. 156
2. ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 527**, a to:
 - pozemek parc.č. St. 156, o výměře 611 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
 - pozemek parc.č. 396, o výměře 187 m² – ostatní plocha,
 - pozemek parc.č. 397, o výměře 393 m² – zahrada,
 - pozemek parc.č. 399, o výměře 1390 m² – zahrada

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 21.1.2011 od 11.00.

Nemovitost byla zpřístupněna pouze částečně, byl proveden vnější náhled.

Přítomni: oprávněný z věcného břemene bytu p. Foltýn, vykonavatel soudního exekutora p. Najvert a soudní znalec Ing. Vlček.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 527 pro k.ú. Klokočov u Vítkova, obec Vítkov, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 25.11.2010.

2. Situační podklady

- kopie katastrálních map předmětného území platné pro k.ú. Klokočov u Vítkova, mapový list č. -9 --/34 vyhotovené katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Opava

3. Ostatní podklady

- Fotodokumentace pořízená znalcem dne 21.1.2011
- 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 zapsané na LV č. 527 se nacházejí ve městě Vítkov (6 204 obyvatel), v místní části Klokočov, ve správním území okresu Opava. Rodinný dům je umístěn v zástavbě rodinných domů podél místní komunikace. Centrum města, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, pošta, obchody, zdravotnické zařízení, škola a další), je vzdáleno 4 km jižním směrem. Rodinný dům se nachází v lokalitě se špatnou dopravní dostupností. Ve městě Vítkov se nachází vlaková stanice a zastávka meziměstské hromadné dopravy. Napojení na komunikaci č. I/57, spojující města Opava a Nový Jičín, je možné ve vzdálenosti cca 15 km. V rámci okresu Opava se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná velikost pozemků je **2 581 m²**.

Zastavěná plocha rodinným domem je **193 m²**.

Obytná plocha rodinného domu je odhadem **145 m²**.

Užitná plocha 1.PP a hospodářské části rodinného domu je odhadem **80 m²**.

Zastavěná plocha hospodářskou budovou je **28 m²**.

Užitná plocha hospodářské budovy je odhadem **21 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Rodinný dům byl pravděpodobně postaven v 30. letech 20. století. Rodinný dům se nachází na vlastním pozemku parc.č. St. 156, který je rovněž zastavěn hospodářskou budovou. Pozemky parc.č. 396, 397 a 399 tvoří okolní zahradu. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Přístup a příjezd k domu je možný ze severní strany z veřejné komunikace. Tvar pozemku je mnohoúhelníkový, pozemky zahrady jsou mírně svažité s orientací na jih.

Na pozemku parc.č. St. 156 se nachází hospodářská budova, která není zapsána v katastru nemovitostí. Vzhledem k její velikosti, využití a stavu má hospodářská budova vliv na cenu obvyklou a bude při ocenění zohledněna.

V rodinném domě se nacházejí 2 bytové jednotky, kdy jedna je užívána vlastníkem k bydlení a druhá jednotka je užívána p. Foltýnem na základě smlouvy o věcném břemeni bytu z roku 1990. Věcné břemeno bytu ve prospěch Foltýnové Otílie zaniklo, jelikož oprávněná z věcného břemene již nežije.

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. 13

1.2. Hospodářská budova

Popis, rozměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 13

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a nevyužitým půdním prostorem. V domě se nachází dvě bytové jednotky **0+1** (pokoj, WC, sprchový kout) a **3+1** (3 pokoje, kuchyň, koupelna a WC).

Dům je založen na kamenných základech bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. 60 cm. Střecha je sedlová, krytá pálenými taškami. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.PP je klenbový, strop nad 1.NP je betonový. Schodiště do 1.PP je betonové, na půdu je schodiště dřevěné. Fasádu tvoří vápenné omítky, sokl je z kabřince. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké, z velké části poškozené, opadané a navlhlé. V koupelně je proveden keramický obklad. Podlahy jsou betonové, kryté koberci nebo PVC. Okna jsou dřevěná špaletová, dveře jsou dřevěné.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. Zdrojem tepla je kotel na tuhá paliva s rozvody ÚT. Dům je ke dni ocenění ve zhoršeném stavebně-technickém stavu dlouhodobě zcela bez údržby, konstrukční prvky jsou technicky i morálně zastaralé.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (60 m ²)	m ³	138.00
1.nadzemní podlaží (193 m ²)	m ³	579.00
půda	m ³	318.45
Celkový obestavěný prostor	m³	1 035.45

Počet podzemních podlaží: 1

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1930 = 81 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 194 930.00

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (60 m²) Kč 675 000.00

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (193 m²) Kč 2 229 150.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 3 099 080.00

Stavební index % 153.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2011 Kč 4 741 592.40

Rok uvedení do provozu 1930

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 75.00

Cena k roku 2011 Kč 1 185 398.10

Zaokrouhlení Kč 1.90

Cena zaokrouhlená Kč 1 185 400.00

1.2. Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží jako dílna a ke skladování. Stavba je založena na betonových základech, svislé konstrukce jsou zděné cihel tl. do 30 cm. Střecha je pultová, krytá pálenými taškami. Vrata jsou dřevěná. Objekt je napojen na veřejnou elektrickou síť. Hospodářská budova byla pravděpodobně postavena současně s rodinným domem ve 30. letech 20. století. Ke dni ocenění se objekt nachází ve zhoršeném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (28 m²) m³ 109.48

Celkový obestavěný prostor m³ **109.48**

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1930 = 81 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 23 996.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (28 m²) Kč 176 960.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 200 956.00

Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	307 462.68
Rok uvedení do provozu		1930
Plánovaná životnost roků		100
Opotřebení	%	80.00
Cena k roku 2011	Kč	61 492.54
Zaokrouhlení	Kč	7.46
Cena zaokrouhlená	Kč	<u>61 500.00</u>
 Rekapitulace		
1.1. Rodinný dům č.p. 13	Kč	1 185 400.00
1.2. Hospodářská budova	Kč	<u>61 500.00</u>
1. Budovy	Kč	<u><u>1 246 900.00</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

Obec: Vítkov

Katastrální území: Klokočov u Vítkova

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 150 do 300 Kč/m²

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
St. 156	611	zastavěná plocha a nádvoří	
396	187	ostatní plocha	
397	393	zahrada	
399	1390	zahrada	

Výměra pozemků celkem m² 2 581.00

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	2 581.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	200.00
Cena pozemků	Kč	516 200.00

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 vyšší, než je poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, způsobu využití a zejména k jejímu technickému stavu a vybavení, jsem názoru, že **oceňovaná nemovitost je obtížně 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, Svatoňovice, okr. Opava	Zhoršený	130 m ²	540 000	2011
			5 400	
Rodinný dům, Kružberk, okr. Opava	Zhoršený	196 m ²	540 000	2011
			2 755	
Rodinný dům, Radkov, okr. Opava	Zhoršený	130 m ²	612 000	2011
			4 708	
Rodinný dům, Nové Lublice, okr. Opava	Zhoršený	120 m ²	530 000	2011
			4 417	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je plně srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okolí města Vítkov, okr. Opava. Vybavením a stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na poptávku po objektech pro individuální bydlení se v rámci okresu jedná o málo atraktivní lokalitu se špatnou dopravní dostupností vůči větším městům. Negativní vliv na cenu má technický stav objektů a umístění nemovitostí 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, obdobné velikosti v průměru od 400 000 do 700 000 Kč.

Na základě výše uvedených srovnání, zavedených předpokladů, odhaduji srovnatelnou hodnotu rodinného domu a hospodářské budovy včetně přilehlých pozemků na částku ve výši:

3 000 Kč/m² tj. celkem za obytnou plochu rodinného domu (145 m²)

tj. 435 000 Kč

1 500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy v 1.PP a hospodářské části rodinného domu a plochy v hospodářské budově (101 m²)

tj. 151 500 Kč

tj. celkem 586 500 Kč

E. Omezení vlastnických práv

Za omezení vyplývající z kupní smlouvy ze dne 24.3.1998 považuji právo doživotního, bezplatného bydlení v převáděné nemovitosti ve prospěch pana Jana Foltýna. Právo je v kupní smlouvě specifikováno takto:

- 1) Právo výhradního užívání jedné obytné místnosti v přízemí domu.
- 2) Právo společného užívání vchodové verandy, chodby, koupelny a WC

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

Věcné břemeno užívání části rodinného domu

Za závalu se v tomto případě považuje věcné břemeno užívání části rodinného domu ve prospěch Jana Foltýna, pro účely ocenění závad s nemovitostí spojených jsou uvažovány pouze vymezené prostory v 1.NP.

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 regulovaného nájemného bytových jednotek pro město Vítkov, které je v současnosti stanoveno ve výši 28,59 Kč/m²/měsíc, tj. 340 Kč/m²/rok.

Roční užitek z pronájmu **obytné místnosti (užívané pouze osobou oprávněnou - obytná plocha 15 m²) a koupelny, WC a chodby (užívaných společně - užitná plocha 10 m²)** při výši upraveného nájemného 340 Kč/m²/rok v případě ploch užívaných výhradně

oprávněným a poloviny výše obytného nájemného, tj. 170 Kč/m²/rok v případě ploch užívaných společně činí ročně celkem (po zaokrouhlení) **6 800 Kč**.

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

Místnost v 1.NP (výhradní užívání)	5 100 Kč	10 let	51 000 Kč
Ostatní plochy (společné užívání)	1 700 Kč	10 let	17 000 Kč
Celkem			68 000 Kč

Zjištěná obvyklá cena práva užívání nemovitosti činí celkem 68 000 Kč.

Omezení vyplývající z údajů uvedených na listu vlastnictví č. 527 jsou:

Usnesení soudu o nařízení exekuce a Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - viz. 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 558/09-50 ze dne 10.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitostech zapsaných na LV č. 527 pro k.ú. Klokočov u Vítkova, obec Vítkov.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 527**, a to:

- rodinný dům č.p. 13 na pozemku parc. č. St. 156

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 527**, a to:

- pozemek parc.č. St. 156, o výměře 611 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 396, o výměře 187 m² – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 397, o výměře 393 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 399, o výměře 1390 m² – zahrada

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 13 Kč 1 185 400

1.2. Hospodářská budova Kč 61 500

1. Budovy Kč 1 246 900

Pozemky Kč 516 000

Celkem Kč 1 762 900

Srovnávací hodnota rodinného domu včetně pozemků Kč 590 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Rozdělení obvyklé ceny je provedeno poměrem mezi věcnou hodnotou stavby a pozemků a jejich přepočtem na obvyklou cenu.

Celková věcná hodnota stavby a pozemků činí:

Rodinný dům č.p. 13 Kč 1 185 400

Hospodářská budova a pozemky parc.č. St. 156, 396, 397 a 399
Kč 577 500

Celkem Kč 1 762 900

Poměr ceny stavby a pozemků pak stanovuji procentuální poměrem, a to takto:

Rodinný dům č.p. 13 1 185 400 Kč 67,2 %

Hospodářská budova a pozemky parc.č. St. 156, 396, 397 a 399
577 500 Kč 32,8 %

Celkem	1 762 900 Kč	100%
Z výše uvedeného výpočtu tedy vyplývá, že procentuální podíl rodinného domu č.p. 13 na obvyklé ceně činí 67,2% a podíl hospodářské budovy a pozemků parc.č. St. 156, 396, 397 a 399 je 32,8 %. Rozdělení obvyklé ceny		
Celkem	590 000 Kč	100%
Rodinný dům č.p. 13	396 000 Kč	67,2%
Hospodářská budova a pozemky parc.č. St. 156, 396, 397 a 399	194 000 Kč	32,8%
Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, tj. zhoršený až havarijní stavebně-technický stav rodinného domu i hospodářské budovy, špatné dopravní napojení a umístění v málo atraktivní lokalitě, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí takto		
1. Cenu rodinného domu č.p. 13 odhaduji na částku ve výši:		
400 000 Kč		
Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 stanovuji ve výši:		
200 000 Kč		
2. Cenu hospodářské budovy a pozemků parc.č. St. 156, 396, 397 a 399 odhaduji na částku ve výši:		
190 000 Kč		
Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 stanovuji ve výši:		
95 000 Kč		
3. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.		
Na rodinném domě č.p. 13 vázne věcné břemeno užívání, a to věcné břemeno užívání části rodinného domu, které má vliv na obvyklou cenu.		
Hodnota práva věcného břemene užívání části rodinného domu	Kč	68 000

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 89-3134/11 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 13.4.2011