

Znalecký posudek č. 183-3228/11

o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Zahradní chata bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62, zahradní chata bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62, St. 4, pozemek parc.č. 2880/60 a spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/75 na pozemcích parc.č. 2880/20, 2880/34, 2880/36, 2880/51, 2880/65, 2880/87 a 2880/108.

Město: Opava

Okres: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Sídlo katastr. úřadu v Opavě

PSČ: 746 01

Kraj: Moravskoslezský

Identifikační kód: 711578



Vlastník staveb a pozemku par.č. 2880/62:

Tvrđochová Věroslava

Vlastník pozemků par.č. 2880/20, 2880/34, 2880/36, 2880/51, 2880/65, 2880/87 a 2880/108:

Tvrđochová Věroslava

podíl: 1/75

Objednatel:

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

Znalecký posudek je zpracován ke dni 5.8.2011.

Vypracoval:

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento znalecký posudek obsahuje 15 stran textu a 7 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 5.8.2011

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
Rekapitulace nákladových cen	8
C. Pozemky.....	9
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 396/10-61 ze dne 28.2.2011
 Usnesení č.j. 024 EX 396/10-72 ze dne 10.5.2011
 Výpisy z katastru nemovitostí
 Kopie katastrálních map předmětného území
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 396/10-61 ze dne 28.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 12524 a 12472 pro k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 12524**, a to:

- pozemek parc.č. 2880/62, o výměře 495 m² – zahrada
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62, nezapsaná v katastru nemovitostí
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62, nezapsaná v katastru nemovitostí

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/75 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 12472**, a to:

- pozemek parc.č. 2880/20, o výměře 1746 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/34, o výměře 1123 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/36, o výměře 54 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/51, o výměře 495 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/65, o výměře 1046 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/87, o výměře 720 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/108, o výměře 1591 m² – zahrada

3. 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 1.6.2011 od 10.30 hod.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí č. 12472 pro k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 25.2.2011
- - výpis z katastru nemovitostí č. 12524 pro k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 25.2.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrálních map předmětného území platná pro k.ú. Opava-Předměstí, vyhotovený katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Opava, ze dne 15.2.2011

3. Ostatní podklady

- fotodokumentace pořízená znalcem dne 1.6.2011
- 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 zahradní chaty se nacházejí v zahrádkářské kolonii při východním okraji města Opava (59 627 obyvatel). Okolní zástavbu tvoří areály lehkého průmyslu a čistírna odpadních vod. Centrum města, kde se nachází veškerá občanská vybavenost a síť služeb, je vzdáleno cca 2,5 km. Jedná se o lokalitu s dobrou dopravní dostupností centru města, v docházkové vzdálenosti se nachází trolejbusová zastávka opavské MHD. Ve vzdálenosti cca 500 m je rovněž možné napojení na frekventovanou komunikaci č. I/11 spojující města Ostrava a Opava. Ve městě se nachází autobusové i vlakové nádraží. Z hlediska rekreace se v rámci města jedná o málo atraktivní lokalitu.

Nevýhodou je umístění zahradních chat v těsné blízkosti řeky Opava, v jejím záplavovém pásmu. Dle povodňové mapy se nemovitosti nacházejí v zóně 3 se středním nebezpečím výskytu povodně. Rovněž je nevýhodou situování nemovitostí nedaleko severního obchvatu města Opavy, který je zdrojem nadměrného hluku a prachu.

Souhrnné informace o nemovitostech

Velikost pozemku parc.č. 2880/62 činí **495 m²**.

Zastavěná plocha zahradními chatami je o velikosti **35 m²**.

Užitná plocha zahradní chaty č. 1 je **13 m²**.

Užitná plocha zahradní chaty č. 2 je **16 m²**.

Souhrnná velikost pozemků zapsaných na LV č. 12472 činí **6 775 m²**.

Údaje o oceňovaných nemovitostech

Oceňované zahradní chaty jsou situovány v zahrádkářské kolonii při východním okraji města Opava. Objekty se nacházejí na pozemku parc.č. 2880/62, který rovněž tvoří přilehlou zahradu. Tvar pozemku zahrady je přibližně obdélníkový. Pozemek je napojen na rozvod užitkové vody a elektro.

Zahradní chaty jsou napojeny pouze na elektrickou síť. WC je suché. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva.

Dle zjištěných informací byly chaty postaveny v 70. letech 20. století a v roce 2008. Ke dni ocenění se stavby nacházejí v průměrném stavebně-technickém stavu s pravidelnou údržbou.

Pozemky zapsané parc.č. 2880/20, 2880/34, 2880/36, 2880/51 a 2880/108 tvoří přístupové komunikace uvnitř zahrádkářské kolonie a pozemky parc.č. 2880/65 a 2880/87 v minulosti sloužily jako zařízení staveniště pro stavbu automobilového obchvatu města Opavy, dnes jsou bez využití.

Přístup k zahrádkářské kolonii je možný ze severozápadní strany z veřejné komunikace.

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. Zahradní chata č. 1 (na pozemku parc.č. 2880/62)

1.2. Zahradní chata č. 2 (na pozemku parc.č. 2880/62)

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Zahradní chata č. 1

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní zahradní chatu s jednou obytnou místností.

Chata je založena na mělkých betonových základech. Obvodový plášť tvoří dřevěná jednoplášťová konstrukce, střecha je pultová s živičnou krytinou. Podlaha chaty je krytá kobercem. Okna jsou tvořena plastovými deskami. Dveře jsou dřevěné náplňové. Chata je napojena pouze na elektrickou síť. Zahradní chata byla postavena v roce 2008 a ke dni ocenění se nachází v dobrém stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (15 m ²)	m ³	36.38
Celkový obestavěný prostor	m ³	36.38

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 2008 = 3 roky

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 23 475.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (15 m²) Kč 36 600.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 60 075.00

Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	91 914.75
Rok uvedení do provozu		2008
Plánovaná životnost roků		40
Opotřebení	%	5.00
Cena k roku 2011	Kč	87 319.01
Zaokrouhlení	Kč	-19.01
Cena zaokrouhlená	Kč	87 300.00

1.2. Zahradní chata č. 2

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o nepodsklepenou jednopodlažní zahradní chatu s jednou obytnou místností, kuchyní, spíží a WC.

Chata je založena na mělkých betonových základech. Obvodový plášť tvoří dřevěná dvouplášťová konstrukce, střecha je sedlová, krytá živičnou krytinou a lepenkou. Podlahy chaty jsou kryté kobercem. Okna jsou dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné náplňové. Chata je napojena pouze na elektrickou síť. Zahradní chata byla postavena v 70. letech 20. století a ke dni ocenění se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Výpočet užitného obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (20 m ²)	m ³	42.50
Celkový obestavěný prostor	m ³	42.50

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2011 - 1975 = 36 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	21 960.00
Podlaží		
Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (20 m ²)	Kč	48 800.00
Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	70 760.00
Stavební index	%	153.00
Opravný index místa		1.00
Výchozí cena budovy CÚ 2011	Kč	108 262.80
Rok uvedení do provozu		1975
Plánovaná životnost roků		40
Opotřebení	%	60.00
Cena k roku 2011	Kč	43 305.12
Zaokrouhlení	Kč	-5.12
Cena zaokrouhlená	Kč	43 300.00

Rekapitulace

1.1. Zahradní chata č. 1	Kč	87 300.00
1.2. Zahradní chata č. 2	Kč	43 300.00
1. Budovy	Kč	<u>130 600.00</u>

Rekapitulace nákladových cen**1. Budovy****1. Budovy****Stavby celkem**

Kč	<u>130 600.00</u>
Kč	<u><u>130 600.00</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

Město: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Vlastník pozemku zapsaného na LV č. 12524:

Tvrďochová Věroslava

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 12472:

Tvrďochová Věroslava podíl: 1/75

1. Pozemek zapsaný na LV č. 12524

Směrná cena pozemku byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými pozemky v oblasti, kde se nacházejí oceňovaný pozemek.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, obdobné velikosti v rozmezí od 400 do 600 Kč/m².

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
2880/62	495	Zahrada	

Výměra pozemku celkem **m²** **661**

Výpočet ceny

Výměra pozemku	m ²	661
Směrná cena pozemku	Kč/m ²	400
Výchozí cena pozemku	Kč	264 400
Pozemek celkem (po zaokrouhlení)	Kč	260 000

2. Pozemky zapsané na LV č. 12472

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 400

do 600 Kč/m². Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o plochy přístupových komunikací uvnitř zahrádkářské kolonie nebo jsou bez využití, uvažují s cenou nižší, než je uvedené rozmezí.

Parcela č.	Výměra m²	Druh
2880/20	1746	Zahrada
2880/34	1123	Zahrada
2880/36	54	Zahrada
2880/51	495	Zahrada
2880/65	1046	Zahrada
2880/87	720	Zahrada
2880/108	1591	Zahrada

Výměra pozemku celkem **m²** **6 775**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	6 775
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	300
Výchozí cena pozemků	Kč	2 032 500
Pozemky celkem (po zaokrouhlení)	Kč	2 030 000

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 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. **zahradní chaty** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu vybavení, způsobu využití a velikosti pozemku zahrady, jsem názoru, že **zahradní chaty s pozemkem zahrady jsou hůře obchodovatelné**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, 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	Dispoziční velikost (užitná plocha v m ²)	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky prodeje
Zahradní chata, Opava-Předměstí	Průměrný	25 m ²	432 000	2011
Zahradní chata, Opava-Kateřinky (bez pozemku)	Průměrný	28 m ²	234 000	2011
Zahradní chata, Opava-Vávrovice	Průměrný	21 m ²	290 000	2011
Zahradní chata, Opava-Kateřinky	Průměrný	35 m ²	200 000	2011

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované zahradní chaty se nacházejí v zahrádkářské kolonii při východním okraji města Opavy. Srovnatelné objekty jsou umístěny v atraktivnější lokalitě v rámci města. Z hlediska rekreace se jedná o málo atraktivní lokalitu tvořenou převážně průmyslovými objekty. Výše uvedené nemovitosti se nacházejí v podobném stavebně-technickém stavu, s podobným vybavením jako oceňovaná nemovitost.

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, chaty pro individuální rekreaci, obdobné velikosti v průměru od 200 000 až 400 000 Kč.

Na základě výše uvedených porovnání a vzhledem k umístění staveb a jejich stavebně-technickému stavu a vybavení a s ohledem na velikost pozemku zahrady, odhaduji srovnatelnou cenu zahradních chat včetně pozemku zahrady (parc.č. 2880/62) na částku ve výši:

300 000 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.

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

Předkupní právo ve prospěch Česká republika.

Omezení dispozičních práv ke zřizování dalších zástavních práv.

Usnesení soudu o nařízení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Mgr. Pavly Fučíkové - viz. výpisy 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 nezávaznou 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 396/10-61 ze dne 28.2.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 12524 a 12472 pro k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 12524**, a to:

- pozemek parc.č. 2880/62, o výměře 495 m² – zahrada
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62, nezapsaná v katastru nemovitostí
- budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62, nezapsaná v katastru nemovitostí

2. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/75 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 12472**, a to:

- pozemek parc.č. 2880/20, o výměře 1746 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/34, o výměře 1123 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/36, o výměře 54 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/51, o výměře 495 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/65, o výměře 1046 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/87, o výměře 720 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 2880/108, o výměře 1591 m² – zahrada

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Zahradní chata č. 1 bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62 Kč 87 300

1.2. Zahradní chata č. 2 bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 2880/62 Kč 43 300

1. Budovy Kč 130 600

Pozemek parc.č. 2880/62 Kč 260 000

Celkem Kč 390 600

Srovnávací hodnota zahradních chat včetně pozemku parc.č. 2880/62 Kč 300 000

Srovnávací hodnota pozemků parc.č. 2880/20, 2880/34, 2880/36, 2880/51, 2880/65, 2880/87 a 2880/108 Kč 2 030 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v záplavové zóně řeky Opava, v málo atraktivní lokalitě s dobrou dopravní dostupností, průměrný stavebně-technický stav zahradních chat, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávacích hodnot, a to:

a) Zahradních chat na pozemku parc.č. 2880/62 včetně pozemku zahrady parc.č. 2880/62 (LV č. 12524) na částku:

300 000 Kč

b) Pozemky parc.č. 2880/20, 2880/34, 2880/36, 2880/51, 2880/65, 2880/87 a 2880/108 (LV č. 12472) na částku:

2 030 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu na pozemcích zapsaných na LV č. 12472 o velikosti id. 1/75 stanovuji na částku:

27 000 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 183-3228/11 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 5.8.2011