

Znalecký posudek č. 35-3372/12
o odhadu tržní hodnoty nemovitosti
(obvyklé ceny)
pro účel exekučního řízení
pro exekutora Mgr. Pavlu Fučíkovou

Předmět ocenění:

Spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na rodinném domě č.p. 3 na pozemku parc.č. 40, na hospodářské budově bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 41 a na pozemcích parc.č. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49, 1072/36.

Obec: Petrovice u Karviné

č.p. 3

Okres: Karviná

PSČ 735 72

Katastrální území: Dolní Marklovice

Kraj: Moravskoslezský

Sídlo katastr. úřadu v Karviné

Identifikační kód: 720321



Vlastník nemovitostí:

Jedlička Jan

podíl: 1/2

Jedlička Jaroslav

podíl: 1/2

Objednavatel:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00

Znalecký posudek je zpracován ke dni 23.2.2012.

Vypracoval:

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

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

verze **ACONS 10.27**, platná od 1.1.2012

Tento znalecký posudek obsahuje 14 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 23.2.2012

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

Znalecká doložka

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2643/10-56 ze dne 13.12.2011
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Situační plánec a výřez z leteckého snímku
Fotodokumentace

Úkol

Na základě usnesení č.j. 024 EX 2643/10-56 ze dne 13.12.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 511 pro k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 511**, a to:

- rodinný dům č.p. 3 na pozemku parc.č. 40,
- hospodářská budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 97/3,
- pozemek parc.č. 40, o výměře 122 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 41, o výměře 339 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 42, o výměře 327 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 43, o výměře 2039 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 44, o výměře 295 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 45, o výměře 730 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 46, o výměře 730 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 47, o výměře 206 m² – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 48, o výměře 868 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 49, o výměře 1902 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 1072/36, o výměře 1902 m² – orná půda

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 30.1.2012 od 9.00 hod za účasti spoluvlastníka nemovitostí Jana Jedličky.

Podklady pro znalecký posudek:

1. Základní podklady

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, vyhotovené dálkovým přístupem, ze dne 13.12.2011.

2. Situační podklady

- kopie katastrální mapy předmětného území platná pro k.ú. Dolní Marklovice ze dne 4.10.2011 v měřítku 1:1000.

3. Ostatní podklady

- fotodokumentace pořízená znalcem dne 30.1.2012
- 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

Oceňovaný rodinný dům č.p. 3 se nachází ve východní části obce Petrovice u Karviné (4 623 obyvatel), v místní části Dolní Marklovice, v rozptýlené zástavbě původních rodinných domů podél veřejné komunikace, poblíž hranice s Polskem. Centrum obce, kde se nachází základní občanská vybavenost (úřad, pošta, kostel, sportovní zařízení), se nachází ve vzdálenosti 2 km. Úplná síť služeb a infrastruktura se nachází ve městě Karviná, které je od oceňovaného rodinného domu vzdáleno 5 km. Regionální metropole město Ostrava je vzdáleno cca 30 km. Rodinný dům je situován v lokalitě s průměrnou dopravní dostupností, v obci se nachází autobusová a vlaková zastávka. Napojení na frekventovanou komunikaci č. I/67 spojující města Bohumín, Karviná a Český Těšín je možné ve vzdálenosti 5 km. Z hlediska individuálního bydlení se v rámci regionu jedná o málo atraktivní lokalitu negativně ovlivněnou důlní činností a s nedostatkem pracovních příležitostí. Nevýhodou je umístění oceňovaných nemovitostí v zóně se středním nebezpečím výskytu povodně.

Souhrnné informace o nemovitosti:

Celková výměra pozemků je **7 888 m²**.

Plocha zastavěná rodinným domem činí **122 m²**.

Plocha zastavěná hospodářskou budovou činí **105 m²**.

Obytná plocha rodinného domu činí **101 m²**.

Ostatní užité plochy v rodinném domě a v hospodářské budově jsou o velikosti **110 m²**.

Údaje o oceňovaném rodinném domě

Oceňovaný dům je situován v rozptýlené zástavbě rodinných domů ve východní části obce poblíž hranic s Polskem. Původní rodinný dům byl pravděpodobně postaven ve 20. letech 20. století. V průběhu životnosti rodinného domu nebyla provedena žádná rozsáhlá rekonstrukce, byly provedeny pouze dílčí úpravy. Rodinný dům je situován na pozemku parc.č. 40. Hospodářská budova je situována na pozemku parc.č. 41. Ostatní pozemky slouží jako zahrada a trvalý travní porost. Pozemek parc.č. 1072/36 tvoří koryto řeky Petrůvky. Přístup a příjezd k nemovitostem je možný z jižní strany z veřejné komunikace po nezpevněné cestě. Vlastnické a evidenční údaje odpovídají skutečnosti. Rodinný dům je ke dni ocenění v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu odpovídající stáří, avšak s pravidelnou údržbou.

Ke dni ocenění je rodinný dům užíván spolujednatel Janem Jedličkou a jeho sestrou k bydlení. Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Hospodářská budova není napojena na žádné inženýrské sítě.

Na pozemku parc.č. 49 se nachází hospodářská budova (ocelová konstrukce s oplechováním), která v minulosti sloužila ke skladování. S ohledem na její velikost, stav a současné využití tento objekt nemá výrazný vliv na cenu nemovitostí a v posudku jej samostatně neoceňují.

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. 3

1.2. Hospodářská budova

Popis, výměry, výpočet ceny:

1.1. Rodinný dům č.p. 3

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení:

Jedná se o částečně podsklepený, samostatně stojící, jednopodlažní rodinný dům s částečně využívaným půdním prostorem. V rodinném domě se nachází jedna bytová jednotka o dispozičních velikosti 3+1.

Dům je založen na kamenných základech bez izolace proti půdní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel tl. až 80 cm. Střecha je sedlová, krytá šablonami z eternitu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Strop nad 1.NP je dřevěný trémový s podhledem, v jedné z místností v 1.NP je strop klenbový. Schodiště je kamenné. Fasádní omítky jsou vápenné, z části poškozené nebo opadané. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Podlahy jsou kryté kobercí nebo PVC, v koupelně nebyla nášlapná vrstva podlahy provedena. Okna jsou dřevěná špaletová. Vnitřní dveře jsou dřevěné hladké, některé z nich jsou prosklené. Vstupní dveře jsou dřevěné prosklené.

Rodinný dům je napojen na veřejnou elektrickou (i 380V) a vodovodní síť. Odpadní vody jsou svedeny do žumpy. Vytápění je zajištěno kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Ohřev teplé vody zajišťuje elektrický bojler. Rodinný dům je ke dni ocenění v mírně zhoršeném stavebně-technickém stavu odpovídající stáří, avšak s pravidelnou údržbou. V roce 2002 byly provedeny nové rozvody vody, v roce 2008 byly provedeny nové omítky a v roce 2009 byly provedeny nové rozvody elektřiny.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.podzemní podlaží (35 m ²)	m ³	80.50
1.nadzemní podlaží (122 m ²)	m ³	305.00
půda	m ³	287.28
Celkový obestavěný prostor	m ³	672.78

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

sklep	m ²	11.23
sklep	m ²	15.26
Výměra 1. PP.	m ²	26.49

1. NP.

koupelna	m ²	7.73
kuchyň	m ²	10.30
chodba	m ²	10.60
obývací pokoj	m ²	15.39
pokoj	m ²	11.85
zadveří	m ²	5.19
komora	m ²	1.36
WC	m ²	1.00
Výměra 1. NP.	m ²	63.42

půda

pokoj	m ²	37.86
-------	----------------	-------

VÝMĚRA CELKEM

	m ²	127.77
--	----------------	---------------

Stáří budovy: 2012 - 1925 = 87 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí	Kč	250 100.00
----------------------------------	----	------------

Podlaží

Výchozí cena 1.podzemního podlaží (35 m ²)	Kč	409 150.00
--	----	------------

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (122 m ²)	Kč	1 527 440.00
---	----	--------------

Výchozí cena k 1.1.2000	Kč	2 186 690.00
-------------------------	----	--------------

Stavební index	%	151.00
----------------	---	--------

Opravný index místa		1.00
---------------------	--	------

Výchozí cena budovy CÚ 2012	Kč	3 301 901.90
-----------------------------	----	--------------

Rok uvedení do provozu		1925
------------------------	--	------

Plánovaná životnost roků		100
--------------------------	--	-----

Opotřebení	%	70.00
------------	---	-------

Cena k roku 2012	Kč	990 570.57
------------------	----	------------

Zaokrouhlení	Kč	29.43
--------------	----	-------

Cena zaokrouhlená	Kč	990 600.00
--------------------------	-----------	-------------------

1.2. Hospodářská budova

Jedná se o samostatně stojící nepodsklepenou budovu s jedním nadzemním podlažím. Objekt slouží zejména ke garážování a skladování. Objekt je založen na kamenných základech, svislé konstrukce jsou zděné cihel tl. 30 cm. Vnější omítka je vápenná hladká, z velké části poškozená a opadaná. Střecha je sedlová s krytinou z vlnitého eternitu. Podlaha je betonová. Vrata do garáže jsou dřevěná. Hospodářská budova byla postavena současně s rodinným domem, pravděpodobně ve 30. letech 20. století a nachází se ve zhoršeném stavebně-technickém stavu. Hospodářská budova není napojena na žádnou inženýrskou síť.

Výpočet užitého obestavěného prostoru:

1.nadzemní podlaží (105 m ²)	m ³	482.48
Celkový obestavěný prostor	m ³	482.48

Počet nadzemních podlaží: 1

Stáří budovy: 2012 - 1925 = 87 roků

Výpočet ceny

Výchozí hodnota části konstrukcí Kč 216 930.00

Podlaží

Výchozí cena 1.nadzemního podlaží (105 m²) Kč 549 150.00

Výchozí cena k 1.1.2000 Kč 766 080.00

Stavební index % 151.00

Opravný index místa 1.00

Výchozí cena budovy CÚ 2012 Kč 1 156 780.80

Rok uvedení do provozu 1925

Plánovaná životnost roků 100

Opotřebení % 75.00

Cena k roku 2012 Kč 289 195.20

Zaokrouhlení Kč 4.80

Cena zaokrouhlená Kč 289 200.00

Rekapitulace

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Kč 990 600.00

1.2. Hospodářská budova Kč 289 200.00

1. Budovy Kč 1 279 800.00

Rekapitulace nákladových cen

1. Budovy

1. Budovy Kč 1 279 800.00

Stavby celkem Kč 1 279 800.00

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: Petrovice u Karviné

Katastrální území: Dolní Marklovice

Vlastník nemovitostí:

Jedlička Jan

podíl: ½

Jedlička Jaroslav

podíl: ½

1. Stavební pozemky (parc.č. 40, 41, 42, 47, 48 a 49)

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými stavebními pozemky v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný stavební pozemek v rozmezí od 200 do 400 Kč/m². Vzhledem k velikosti pozemkového celku stanovují jednotkovou cenu pozemků mírně pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena celkem
40	122	zastavěná plocha a nádvoří	150 Kč	18 300 Kč
41	339	zastavěná plocha a nádvoří	150 Kč	50 850 Kč
42	327	zahrada	150 Kč	49 050 Kč
47	206	ostatní plocha	150 Kč	30 900 Kč
48	868	trvalý travní porost	150 Kč	130 200 Kč
49	1902	orná půda	150 Kč	285 300 Kč

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	3 764.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	150.00
Výchozí cena pozemků	Kč	564 600.00

2. Nestavební pozemky (parc.č. 43, 44, 45, 46 a 1072/36)

Směrná cena pozemků byla stanovena na základě srovnání se zobchodovanými nebo inzerovanými nestavebními pozemky v oblasti, kde se nachází oceňované pozemky.

Podle porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nacházejí oceňované pozemky v rozmezí od 30 do 50 Kč/m². Vzhledem k velikosti pozemkového celku a jejich umístění v záplavové zóně řeky Petruvky stanovují jednotkovou cenu pozemků pod dolní hranici uvedeného rozmezí.

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Cena za m ²	Cena celkem
43	2039	orná půda	20 Kč	40 780 Kč
44	295	trvalý travní porost	20 Kč	5 900 Kč
45	730	trvalý travní porost	20 Kč	14 600 Kč
46	730	zahrada	20 Kč	14 600 Kč
1072/36	330	vodní plocha	20 Kč	6 600 Kč

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	4 124.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	20.00
Výchozí cena pozemků	Kč	82 480.00
Pozemky - celkem (po zaokrouhlení)	Kč	650 000.00

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 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, je u srovnatelných nemovitostí **nabídka výrazně vyšší než poptávka**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu a vybavení, 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, Skřečoň, okr. Karviná	Průměrný	85 m ²	750 000	2012
			8 824	
Rodinný dům, Rychvald, okr. Karviná	Zhoršený	100 m ²	825 000	2012
			8 250	
Rodinný dům, Petrovice u Karviné, okr. Karviná	Zhoršený	100 m ²	723 000	2012
			6 572	
Rodinný dům, Dolní Lutyně, okr. Karviná	Zhoršený	90 m ²	840 000	2012
			9 333	
Rodinný dům, Dětmarovice, okr. Karviná	Průměrný	80 m ²	780 000	2012
			9 750	

Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňovaná nemovitost je srovnatelná s obdobnými srovnatelnými rodinnými domy nacházejícími se v okrese Karviná. Vybavením, velikostí a stavem se řadí do nižší cenové kategorie z hlediska srovnatelné ceny. S ohledem na individuální bydlení se v rámci okresu jedná o málo 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, rodinné domy obdobné velikosti v průměru od 700 000 do 900 000 Kč. S ohledem na stavebně-technický stav objektů, jejich umístění v záplavové zóně řeky Petrůvky, stanovuji srovnatelnou hodnotu nemovitostí při dolní hranici uvedeného rozmezí.

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

6 000 Kč/m² za obytnou plochu rodinného domu (101 m²)

1 000 Kč/m² za ostatní užitné plochy v rodinném domě a v hospodářské budově (110 m²)

tj. celkem 720 000 Kč

E. Omezení vlastnických práv

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

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti soudního exekutora Mgr. Pavly Fučíkové- **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 551 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 2643/10-56 ze dne 13.12.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaných na LV č. 511 pro k.ú. Dolní Marklovice, obec Petrovice u Karviné, okr. Karviná.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½ na nemovitostech zapsaných na **LV č. 511**, a to:

- rodinný dům č.p. 3 na pozemku parc.č. 40,
- hospodářská budova bez č.p./č.e. na pozemku parc.č. 97/3,
- pozemek parc.č. 40, o výměře 122 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 41, o výměře 339 m² – zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemek parc.č. 42, o výměře 327 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 43, o výměře 2039 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 44, o výměře 295 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 45, o výměře 730 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 46, o výměře 730 m² – zahrada,
- pozemek parc.č. 47, o výměře 206 m² – ostatní plocha,
- pozemek parc.č. 48, o výměře 868 m² – trvalý travní porost,
- pozemek parc.č. 49, o výměře 1902 m² – orná půda,
- pozemek parc.č. 1072/36, o výměře 1902 m² – orná půda

Nákladová cena po opotřebení

1. Budovy

1.1. Rodinný dům č.p. 3 Kč 990 600

1.2. Hospodářská budova Kč 289 200

1. Budovy Kč 1 279 800

Pozemky Kč 650 000

Celkem Kč 1 929 800

Srovnávací hodnota rodinného domu, hospodářské budovy a pozemků

Kč 720 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, s ohledem na umístění nemovitosti v málo atraktivní lokalitě s průměrnou dopravní dostupností a dostupností občanské vybavenosti, mírně zhoršený stavebně-technický stav rodinného domu a hospodářské budovy, odhaduji obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí na částku ve výši:

720 000 Kč

Cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ stanovuji na částku ve výši:

360 000 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 35-3372/12 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 23.2.2012