

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1510-2012

o ceně obvyklé nemovitostí – rodinného domu č.p. 477 na stavebním pozemku p.č. 2839/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m² a stavebního pozemku p.č. 2840/1 - zahrada o výměře 810 m², způsob využití: zemědělský půdní fond vč. příslušenství v k.ú. 635171 Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí v okrese Frýdek-Místek, to vše **zapsáno na LV 747**.

Objednatel posudku:

Paní Ing. Danuše Hradecká
správkyně konkursní podstaty úpadce SUSHyl, s.r.o.
v likvidaci, IČ: 48397458
Hrnčířská 64/4
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé nemovitostí - rodinného domu č.p. 477 na stavebním pozemku p.č. 2839/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m² a stavebního pozemku p.č. 2840/1 - zahrada o výměře 810 m², způsob využití: zemědělský půdní fond vč. příslušenství v k.ú. 635171 Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí v okrese Frýdek-Místek, to vše **zapsáno na LV 747** ke dni 7.2.2012 pro správce konkursní podstaty.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. podle stavu ke dni 7.2.2012 posudek vypracoval:

Ing. Vlastimil Smejkal
Pražákova 888/66b
639 00 Brno - Štýřice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 9 stran příloh A4. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Brně 7.2.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí – rodinného domu č.p. 477 na stavebním pozemku p.č. 2839/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m² a stavebního pozemku p.č. 2840/1 - zahrada o výměře 810 m², způsob využití: zemědělský půdní fond vč. příslušenství v k.ú. 635171 Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí v okrese Frýdek-Místek, to vše **zapsáno na LV 747.**

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p. 477 na pozemku p.č. 2839/1 vč. příslušenství

Adresa nemovitosti: Mánesova 477

739 11 Frýdlant nad Ostravicí

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Frýdek - Místek

Obec: Frýdlant nad Ostravicí

Katastrální území: Frýdlant nad Ostravicí

Počet obyvatel: 9 698

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 99,4870 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 99,49 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 20.9.2011 za přítomnosti .

4. Podklady pro vypracování posudku

- ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č.121/2000 Sb. a vyhlášky č.540/2002 Sb. ve znění vyhl. 452/2003 Sb. a vyhl. 640/2004Sb., vyhl. 617/2006 Sb., vyhl. 76/2007 Sb., vyhl. 3/2008 Sb. a vyhl. 456/2008 Sb., vyhl. 460/2009 Sb., vyhl. 364/2010 Sb. a vyhl. 387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012
- 3x výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.2.2012 katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, kat. pracoviště Frýdek - Místek, zapsané na LV č. 747, informativního charakteru (viz. příloha tohoto znaleckého posudku)
- 1x kopie katastrální mapy ze dne 7.2.2012 informativního charakteru (viz. příloha tohoto znaleckého posudku)
- 5x nabídka realitních kanceláří na prodej rodinných domů z období 07-12/2011 (viz. příloha tohoto znaleckého posudku)
- poznatky z prohlídky a zaměření nemovitosti
- ostatní doklady - nebyly předloženy

5. Vlastnické a evidenční údaje

	Identifikátor	Podíl
-list vlastnictví 747		
-Vlastník: Veličková Drahomíra, Mánesová 477, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí	615102/0359	1/1
-popisné číslo 477		
-evidenční list – číslo neuvedeno		
-okres Frýdek -Místek		
-obec Frýdlant nad Ostravicí		
-katastrální území 635171 Frýdlant nad Ostravicí		
-parcelní číslo 2839/1 a 2840/1		

6. Dokumentace a skutečnost

Od předmětné nemovitosti byly k dispozici doklady uvedené v kap. "Podklady,, tohoto znaleckého posudku, ze kterých je patrný vlastnický vztah k nemovitosti. Dokumentace stávajícího stavu nebyla k dispozici, z uvedených důvodů je posudek zpracován na základě skutečností zjištěných při prohlídce a zaměření objektu.

7. Celkový popis nemovitosti

8. Obsah posudku

- a) **Studny**
 - a₁) Studna kopaná
- b) **Venkovní úpravy**
 - b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem
- c) **Porosty**
 - c₁) Trvalé porosty
- d) **Ocenění porovnávacím způsobem**
 - d₁) Rodinný dům č. p. 477 na LV 747
- e) **Pozemky**
 - e₁) Stavební pozemky p. č.2839/1 a 2840/1 na LV 747
- f) **Zjištění ceny cenovým porovnáním(komparací)**
 - f₁) Rodinný dům č. p. 477 vč. pozemků a příslušenství na LV 747

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

a) Studny

a₁) Studna kopaná - § 9

Jedná se o studnu kopanou o průměru 1,20 m s hloubkou 12,10 m z kamene s ručním čerpáním vody. Rok pořízení 1939.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Kopaná
Hloubka studny:	12,10 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód CZ - CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m	*	1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
druhých 5,00 m hloubky:	5,00 m	*	3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
další hloubka:	2,10 m	*	5 200,- Kč/m	+	10 920,- Kč
ruční čerpadlo:	1 ks	*	2 772,- Kč/ks	+	2 772,- Kč

Základní cena celkem

= 42 492,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):

* 2,3230

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):

* 1,0440

Plná cena

= 103 052,11 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 73 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 27 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 73 / 100 = 73,000 \%$

- 75 228,04 Kč

Studna kopaná - zjištěná cena

= 27 824,07 Kč

b) Venkovní úpravy

b₁) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Jedná se o tyto venkovní úpravy nacházející se na pozemku u domu: přípojka vody s měřením ve sklepě, kanalizace do žumpy, žumpa, přípojka plynu a elektriky, zpevněné plochy monolitické betonové tl. 100mm a 4x betonové schodišťové stupně s teracem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Celkem:	0,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem: 0,00

Stanovené procento z ceny staveb: * 0,0350

Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **0,- Kč**

c) Porosty

c₁) Trvalé porosty

Na pozemku p.č. 2840/1 je vysazen ořech vlašský se stářím 55 roků.

Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:		136 651,02
Celková výměra pozemku [m ²]:		1041
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:		125
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:		16 408,62
Cena ovocných dřevin je ve výši 4,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	738,39
Trvalé porosty - zjištěná cena	=	738,39 Kč

d) Porovnávací hodnota

d₁) Rodinný dům č. p. 477 na LV 747 - § 26a

Jedná se o rodinný dům č.p. 477 samostatně stojící na ulici Mánesova v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, Obec Frýdlant nad Ostravicí v okrese Frýdek-Místek na okraji obce, který je zapsán LV 747.

Dům je nepodsklepený a má menší sklepní prostory do poloviny zastavěné plochy 1. NP a volným půdním prostorem. Va sklepě je situovaná uhelna, kotelna a cihelné schodiště do 1.NP. V 1.NP je situována kuchyně vč. obývacího pokoje, zádveří, ložnice, pokoj, koupelna a WC splachovací a schodiště do půdního prostoru. Půda je volný prostor.

Dům je na betonových základech bez izolace, nepodsklepený, zděný z pálených cihel tl. 35 cm. Stropy jsou trámové, střecha je sedlová s krytinou z šablon z pozinkovaného plechu. Klempířské prvky jsou úplné z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky vápenné jemné, vnější omítky břizolitové. Vnitřní obklady keramické v koupelně a na WC. Venkovní obklady jsou provedeny z Ali pásku. Schody dřevěné bez podstupnic. Dveře plně hladké i prosklené. Okna zdvojená. Podlahy v obytných místnostech provedeny z PVC a koberců. Podlahy v ostatních místnostech jsou teracové dlažby. Vytápění ústřední na tuhá paliva. Elektroinstalace 220V + 380V. Bleskosvod je proveden. Vnitřní vodovod je zřízen. Kanalizace je provedena. Rozvod plynu je proveden. Vnitřní hygienické zařízení koupelna je provedeno. Splachovací WC. Ostatní vybavení domu nejsou provedeny.

Dům je užíván od roku 1939 a je ve špatném technickém stavu, jelikož není prováděna pravidelná údržba. Ocenění je provedeno porovnávací metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Moravskoslezský kraj - nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby: 73 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 161,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	8,40*3,31	=	27,80 m ²
1.NP:	11,05*8,40	=	92,82 m ²
1.NP:	8,57*3,66	=	31,37 m ²
půda:	11,05*8,40	=	92,82 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	27,80 m ²	2,31 m
1.NP:	92,82 m ²	3,18 m
1.NP:	31,37 m ²	3,01 m
půda:	92,82 m ²	2,21 m

Obestavěný prostor:

suterén:	$(8,40 \cdot 3,31) \cdot (2,31)$	=	64,23 m ³
1.NP:	$(11,05 \cdot 8,40) \cdot (3,18)$	=	295,17 m ³
1.NP:	$(8,57 \cdot 3,66) \cdot (3,01)$	=	94,41 m ³
půda:	$(11,05 \cdot 8,40) \cdot (2,21)$	=	205,13 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	658,94 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 124,19 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 244,81 m ²

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,97$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 73 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,70 = \mathbf{0,577}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převládající objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05

6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,150}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,577 * 1,150 * 0,950 = \mathbf{0,630}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,161,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 1\,991,43 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,991,43 \text{ Kč/m}^3 * 658,94 \text{ m}^3 = 1\,312\,232,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č. p. 477 na LV 747 - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,312\,232,88 \text{ Kč}}}$$

e) Pozemky

e₁) Stavební pozemky p. č. 2839/1 a 2840/1 na LV 747 - § 27 - § 32

Jedná se o stavební pozemky p.č. 2839/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m² na kterém je situován rodinný dům č.p. 477 a pozemek p.č. 2840/1 - zahrada o výměře 810 m², způsob ochrany: zemědělský půdní fond, které jsou situovány na ulici Mánesova na okraji obce Frýdlant nad Ostravicí v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí v okrese Frýdek - Místek a jsou **zapsány na LV 747**. K ceně pozemků použiji přírážku 10%, jelikož rodinný dům je napojen na plyn. Dále je napojen na veškeré inženýrské sítě.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2839/1	231,00	99,49	22 982,19
Součet				22 982,19
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+
Mezisoučet				2 298,22
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0440
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				56 876,37

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 99,49 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	2840/1	810,00	99,49	80 586,90
Součet				80 586,90
Úprava ceny - příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+
Mezisoučet				8 058,69
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,0440
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1550
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				79 774,65

Stavební pozemky p. č.2839/1 a 2840/1 na LV 747 - zjištěná cena = 136 651,02 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Studna kopaná	=	103 050,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	0,- Kč
c) Trvalé porosty	=	740,- Kč
d) Rodinný dům č. p. 477 na LV 747	=	1 312 230,- Kč
e) Stavební pozemky p. č.2839/1 a 2840/1 na LV 747	=	136 650,- Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 1 552 670,- Kč

Výsledné ceny:

a) Studna kopaná	=	27 820,- Kč
b) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem	=	0,- Kč
c) Trvalé porosty	=	740,- Kč
d) Rodinný dům č. p. 477 na LV 747	=	1 312 230,- Kč
e) Stavební pozemky p. č.2839/1 a 2840/1 na LV 747	=	136 650,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

1 477 440,- Kč

slovy: Jedenmiliončtyřístasedmdesátsedmtisícčtyřistačtyřicet Kč

f) Cena obvyklá

Cenou obvyklou obecně rozumíme cenu, za kterou je možno věc v daném čase a místě prodat nebo koupit. V zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku je o tom uvedeno: Majetek a služba se oceňují cenou obvyklou, 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Pro odhad ceny obvyklé se používají různé postupy ocenění z nichž největší váha je přisuzována metodě porovnávací:

Stanovení porovnávací hodnoty

Podstata metody spočívá ve využití databáze známých prodejů srovnatelných prodejů a po jejich úpravě aplikování na odhad ceny obvyklé oceněné nemovitosti.

Stanovení ceny obvyklé

Pro použití porovnávací metody je nutno splnit podmínky korektního porovnání. Podmínkou užití této metody je srovnatelnost porovnávaných pozemků v parametrech času prodeje, polohy nemovitostí, účelu užití nemovitosti, velikosti, a v dalších, pro tvorbu ceny důležitých skutečnostech, a to cenovým porovnáním(komparací).

f.) Zjištění ceny cenovým porovnáním (komparací)

Komentář k metodě ocenění: Ocenění cenovým porovnáním (komparací) vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Pro tento případ je použita metoda porovnání pomocí indexu odlišnosti. Jde o srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými cenami, při zohlednění všech uvedených hledisek jako jsou velikost pozemku, inženýrské sítě, poloha a přírodní okolí, převládající zástavba, trať s nemovitostmi a názor znalce. Pomocí zhodnocení odlišností těchto prvků získáme index odlišnosti, který nám pomůže spočítat cenu oceňovaného objektu odvozenou od objektu srovnávacího.

f.) Metoda přímého porovnání:

Veškeré porovnávací objekty (rodinné domy) byly nalezeny na internetových realitních serverech a to: www.reality.cz, www.sreality.cz.

f.) Stanovení indexu odlišnosti:

Jednotlivé výše koeficientů jsou použity dle charakteristiky jednotlivých srovnávacích objektů, která je uvedena v příloze tohoto posudku.

Koeficient $> 1,00$ znamená, že srovnávací objekt je v daném kritériu „lepší“ než oceňovaný a naopak koeficient $< 1,00$ znamená, že srovnávací objekt je v daném kritériu „horší“.

Obvyklá cena nemovitostí v místě a čase činí = **1.630.000,00 Kč**

slovy: Jeden milion šest set třicet tisíc Kč

Ukolem tohoto znaleckého posudku bylo zjistit obvyklou cenu - rodinného domu č.p. 477 na stavebním pozemku p.č. 2839/1 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 231 m² a stavebního pozemku p.č. 2840/1 - zahrada o výměře 810 m², způsob využití: zemědělský půdní fond vč. příslušenství v k.ú. 635171 Frýdlant nad Ostravicí, obec Frýdlant nad Ostravicí v okrese Frýdek-Místek, to vše **zapsáno na LV 747** ke dni ocenění 7.2.2012 pro správce konkursní podstaty.

V Brně, 7.2.2012

Ing. Vlastimil Smejkal
Pražákova 888/66b
639 00 Brno - Štýřice

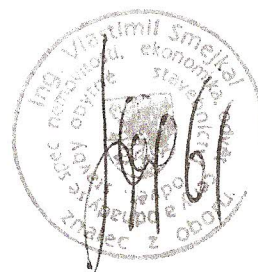


D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně ze dne 22.4.1991 pod č.j. Spr. 1320/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1510-2012 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1510-2012.



E. Seznam příloh

- 3x výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.2.2012 katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, kat. pracoviště Frýdek - Místek, zapsané na LV č. 747, informativního charakteru
- 1x kopie katastrální mapy ze dne 7.2.2012 informativního charakteru
- 5x nabídka realitních kanceláří na prodej rodinných domů z období 07-12/2011