

Znalecký posudek č. 5-4694/19

Ocenění nemovitostí
pro účel veřejné dražby
ve smyslu § 13 zákona č. 26/2000 Sb.

Předmět ocenění:

Pozemek parc.č. 597/1, jehož součástí je stavba pro administrativu č.p. 924, pozemek parc.č. 597/2, jehož součástí je garáž bez čp/če, pozemek parc.č. 597/3, jehož součástí je garáž bez čp/če a pozemky parc.č. 598 a 599.

Ulice: Ostravská

č.p. 924

Město: Petřvald

PSČ 735 41

Okres: Karviná

Kraj: Moravskoslezský kraj

Katastrální území: Petřvald u Karviné

Identifikační kód: 720488

Sídlo katastr. úřadu v Karviné



Vlastník stavby a pozemků: Město Petřvald, náměstí Gen. Vicherka 2511, 735 41 Petřvald

Objednatel: Město Petřvald

Znalecký posudek je zpracován ke dni 23.01.2019.

Vypracoval:

Ing. František Vlček

30. dubna 23

702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

Tento znalecký posudek obsahuje 16 stran textu a 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě, dne 23.01.2019

Obsah

Úkol znalce.....	3
Prohlídka nemovitosti.....	3
Podklady pro znalecký posudek:	3
Nález a posudek.....	4
Úvod	4
A. Místopis, vstupní údaje:.....	5
B. Nákladové ohodnocení budovy	6
C. Pozemky.....	8
D. Výnosové ocenění.....	9
E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací	12
F. Omezení vlastnických práv	14
Rekapitulace	15

Znalecká doložka

Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí
 Snímek z katastrální mapy
 Situační plánec a výřez z leteckého snímku
 Fotodokumentace

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 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 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 § 13, odst. (1) zákona č. 26 ze dne 18.1.2000 o veřejných dražbách se ocenění provádí v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

A. Místopis, vstupní údaje:

Všeobecné místopisné údaje

Oceňované nemovitosti se nachází ve městě Petřvald, k.ú. Petřvald u Karviné, při ul. Ostravská. Město se nachází východním směrem od města Ostravy, ve správním území okresu Karviná. Nemovitosti se nachází ve vzdálenosti cca 8 km od centra Ostravy a cca 14 km od centra Karviné.

Stavba se nachází v zástavbě rodinných domů a komerčních budov, z hlediska využití oceňované nemovitosti pro nebytové účely se jedná o polohu dobrou, s dobrým dopravním napojením, v blízkosti páteřní komunikace ul. Ostravská spojující města Ostravu a Karvinou. Stavba se nachází jihozápadním směrem od centra města Petřvald (ve vzdálenosti cca 1,5 km), kde se nachází městský úřad, pošta, policie, zdravotnické zařízení, škola, supermarket a další vybrané služby. Nejbližší stanice hromadné dopravy (autobus) je ve vzdálenosti do 100 m na ul. Ostravská.

Souhrnné informace o nemovitosti

Souhrnná výměra **pozemků** je **1 311 m²**, z toho část **zastavěná budovou** činí cca **158 m²** a část **zastavěná garážemi** činí cca **46 m²**.

Souhrnná výměra **podlahových ploch domu celkem** činí cca **259 m²**. Z toho výměra **užitných ploch v 1.NP a podkroví** je cca **207 m²**, výměra **sklepních prostor** je cca **104 m²** a výměra **užitných ploch garáží** je cca **39 m²**.

Údaje o oceňované budově

Předmětem ocenění je budova č.p. 924, zapsaná v katastru nemovitostí jako stavba pro administrativu - součást pozemku parc.č. 597/1, garáž bez čp/če - součást pozemku parc.č. 597/2, garáž bez čp/če - součást pozemku parc.č. 597/3 a pozemky zahrady parc.č. 598 a 599, vše k.ú. Petřvald u Karviné, obec Petřvald.

Oceňovaný objekt č.p. 924 byl dle dostupných informací postaven v roce 1932, v roce 1968 byl rekonstruován pro potřeby policie, poslední úprava byla dle dostupných informací provedena v roce 1999 (plynofikace budovy, výměna části oken). Budova se nachází v průměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou a je tři roky bez využití.

Oceňovaná nemovitost je napojena na inženýrské sítě a to: vodovod, elektro a plyn z řadu, kanalizace do řadu. Vytápění budovy je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ústředního topení, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

B. Nákladové ohodnocení budov

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. Stavby:

Výčet budov

1.1. Budova č.p. 924

1.2. Garáže bez čp/če

1.1. Budova č.p. 924

Objekt je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. V 1.PP se nachází sklepní místnosti a kotelna, v 1.NP se nachází čtyři místnosti, předsíň, koupelna, WC, kuchyňka, šatna a komora, v podkroví se nachází čtyři místnosti, tři menší místnosti, WC a chodba.

Základy stavby jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropní konstrukce nad 1.PP jsou betonové, nad NP jsou stropy dřevěné. Střecha je kombinovaná valbová s vikýři, střešní krytina je plechová, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné, fasádní omítka je břizolitová s nátěrem, z části ve zhoršeném stavu. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v sociálních zařízeních. Schody jsou betonové s teracovou dlažbou. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová, v podkroví jsou plastová, v převážné části budovy s mřížemi. Dveře jsou náplňové, vstupní dveře jsou kovové s prosklením a mříží. Podlahy jsou dřevěné, převážně kryté PVC a keramickou dlažbou.

Oceňovaná nemovitost je napojena na inženýrské sítě a to: vodovod, elektro a plyn z řadu, kanalizace do řadu. Vytápění budovy je zajištěno plynovým kotlem s rozvody ústředního topení, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

1.2. Garáže bez čp/če

Jedná se o nepodsklepenou stavbu dvou garáží na pozemcích parc.č. 597/2 a 597/3. Každá ze staveb slouží pro parkování jednoho automobilu, je jednopodlažní, bez podsklepení.

Svislé konstrukce jsou zděné. Střecha pultová, podbitá OSB deskami a zpevněná ocelovými nosníky. Střešní krytina je plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnější a vnitřní omítky jsou vápenné. Vrata jsou ocelová. Garáže jsou napojeny na elektro. Ke dni ocenění se stavba nachází v průměrném stavebně-technickém stavu.

Ocenění staveb nákladovou metodou

Budova	Obestavěný prostor (m³)	Kč/m³	Reprodukční cena	Opotře- bení	Věcná hodnota	Zast. plocha 1.NP	Užitná plocha
Budova č.p. 924	1 278	5 113	6 534 095	55 %	2 940 343	158	259
Garáže bez čp/če	129	2 500	322 500	40 %	193 500	46	39
Celkem			6 856 595		3 133 843		

Reprodukční hodnota objektů činí (po zaokrouhlení) 6 856 600 Kč, věcná hodnota po odpočtu opotřebení činí ke dni ocenění (po zaokrouhlení) 3 133 840 Kč.

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: Petřvald

Katastrální území: Petřvald u Karviné

Vlastník staveb: Město Petřvald

Vlastník pozemků: Město Petřvald

Parcela č.	Výměra m ²	Druh	Využití
597/1	686	zastavěná plocha a nádvoří	
597/2	23	zastavěná plocha a nádvoří	
597/3	23	zastavěná plocha a nádvoří	
598	167	zahrada	
599	412	zahrada	

Výměra pozemků celkem **m²** **1 311.00**

Výpočet ceny

Výměra pozemků	m ²	1 311.00
Směrná cena pozemků	Kč/m ²	500.00
Výchozí cena pozemků	Kč	655 500.00

Směrná cena pozemků byla stanovena odborným odhadem, se zohledněním návrhu směrných cen pro obec Petřvald, k.ú. Petřvald u Karviné, vypracovaného spolupracujícími odhadci v okrese.

Pozemky celkem	Kč	655 500.00
-----------------------	-----------	-------------------

D. Výnosové ocenění

Úvodem:

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou.

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti.

Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpátného výnosu.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby.

Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto

trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace doporučujeme na základě shora uvedeného, uvažovat pro běžné nemovitosti v rozpětí 6.0 - 12.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti:

Roční příjmy			
Nebytové prostory 1.NP + podkroví		m2	207
Nájemné		Kč/m2/rok	1 000
Sklep		m2	104
Nájemné		Kč/m2/rok	500
Garáž – 2 parkovací stání		ks	2
Nájemné		Kč/rok	6 000
Koeficient snížení nájemného		%	0,90
Nájemné (celkem za rok)		Kč	271 000
Hrubé roční příjmy		Kč	243 900
Reprodukční cena staveb	RC	Kč	6 534 095
Roční výdaje			
Daň z nemovitosti		Kč	2 800
Pojistné z budov	0,5 promile z RC	Kč	3 267
Náklady na průběžnou údržbu a správu nemovitosti	0,8 % * RC	Kč	52 273
Odpisy	0,3 % * RC	Kč	19 602
Výdaje celkem		Kč	77 942
Stabilizovaný výnos	P-V	Kč	165 958
* 100 %			100
Úroková míra kapitalizace		%	9,0
Výnosová hodnota	Cv		1 843 977 Kč

Výnosovou hodnotu nemovitosti stanovují ve výši (po zaokrouhlení) 1,840 mil. Kč.

Shrnutí výnosového ocenění oceňovaných nemovitostí

Tržní výnosová hodnota oceňovaných nemovitostí je stanovena na základě výše nájemného, odpovídajícího obvyklým cenám nájmu v obdobných objektech v obdobné lokalitě. Pro ocenění jsem uvažoval s mírou kapitalizace 9 %, která odpovídá průměrnému stavu objektu, obdobnému způsobu využití a umístění nemovitostí.

Výnosovou hodnotu nemovitostí stanovuji na základě výše uvedených předpokladů výpočtu na částku celkem (po zaokrouhlení): 1,840 mil. Kč

E. Stanovení hodnoty nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení uskutečněných prodejů, příp. realitních nabídek v době ocenění, a to nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, stavebně-technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je ke dni ocenění obchodovatelná.

Jako podklady byly použity údaje z 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. Podle těchto podkladů byly v době ocenění v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány nebo inzerovány tyto nemovitosti sloužící pro komerční účely (nabídkové ceny jsou po redukci):

Typ objektu, lokalita srovnatelné nemovitosti	Stav objektu	Užitná plocha [m ²]	Cena objektu [Kč]	Datum nabídky/ prodeje
			Cena na m ² užitné plochy [Kč]	
Komerční objekt s hospodářskou budovou a garážema, ul. Ostravská, Petřvald	průměrný	270	2 672 100	2019
			9 897	
Komerční objekt (byty, kanceláře, výrobní prostory), ul. Ostravská, Petřvald	dobrý	450	3 486 500	2019
			7 748	
Bytový dům (2 byty, technické zázemí), ul. Úzká, Petřvald	dobrý	341	3 141 000	2019
			9 211	
Komerční objekt (bytová jednotka, bývalá restaurace), Ostrava-Muglinov	dobrý	250	2 691 000	2019
			10 764	
Administrativní budova, ul. Daliborova, Ostrava-Mariánské Hory	průměrný	463	3 900 000	2018
			8 002	
Komerční budova se skladovými prostory, ul. Sirotčí, Ostrava-Vítkovice	dobrý	484	4 740 500	2018
			9 791	
Provozní budova s garáží, ul. Švermova, Ostrava-Mariánské Hory	dobrý	225	1 995 000	2018
			8 867	
Administrativní budova, ul. Fügnerova, Ostrava-Přívoz	průměrný	561	4 740 500	2018
			8 450	
Komerční budova s obchodními prostory, ul. Truhlářská, Ostrava-Kunčice	velmi dobrý	480	3 885 500	2018
			8 095	

Vyhodnocení oceňovaných nemovitostí vzhledem ke srovnatelným nemovitostem:

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v průměrně atraktivní lokalitě města Petřvald, při frekventované komunikaci ul. Ostravská. Z hlediska dostupnosti se jedná o dobře dostupnou lokalitu. Výhodou je dostupnost centra města, veškerých služeb, infrastruktury a dopravní dostupnost s dobrým dosahem měst Ostrava a Karviná a možnost parkování na vlastním pozemku. Nevýhodou je umístění nemovitosti v blízkosti velmi frekventované komunikace a průměrný stav oceňované budovy se zanedbanou údržbou.

Při stanovení srovnávací hodnoty vycházím z orientačního propočtu srovnatelných cen přepočtených na 1 m² užitné plochy.

Podle provedeného průzkumu a analýzy trhu byly v uplynulé době zobchodovány nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, komerční nemovitosti převážně v průměru od 7 500 do 11 000 Kč za 1 m² užitné plochy.

Na základě výše uvedených srovnání a zavedených předpokladů, s přihlédnutím zejména k umístění budovy a jejímu stavu, odhaduji srovnávací hodnotu nemovitostí ve výši (po zaokrouhlení):

9.000 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy nadzemních podlaží (207 m²) 1 865 000 Kč

4.500 Kč/m² tj. celkem za užitné plochy sklepních prostor (104 m²) 470 000 Kč

150.000 Kč za stavby dvou garáží 150 000 Kč

tj. celkem (po zaokrouhlení) 2 500 000 Kč

F. Omezení vlastnických práv

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 10001 pro katastrální území Petřvald u Karviné, obec Petřvald ze dne 07.01.2019 se k oceňovaným pozemkům parc.č. 597/1 a 599 váže věcné břemeno – právo vedení, provozování a údržby vodovodní přípojky.

Tato skutečnost nemá vliv na obvyklou cenu nemovitostí a v odhadu obvyklé ceny jsem ji 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 dražby)

Město: Petřvald

ulice: Ostravská

Okres: Karviná

č.p. 924

Kat. území: Petřvald u Karviné

Rekapitulace:

Nákladové ohodnocení budov	
Budovy (stavba č.p. 924 + garáže bez čp/če)	3 133 840 Kč
Pozemky	655 500 Kč
Věcná hodnota celkem	3 789 340 Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	1 840 000 Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	2 500 000 Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Při stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí je přihlédnuto k metodě výnosové a zejména srovnávací, která nejlépe odráží tržní podmínky v daném místě. Věcná hodnota je stanovena pro představu o cenách nákladů na výstavbu obdobných objektů a nákladů na rekonstrukční práce na oceňovaném objektu, se zohledněním opotřebení.

Předmětem ocenění je stavba pro administrativu č.p. 924 nacházející se ve městě Petřvald, při ul. Ostravská.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, stáří objektu, umístění a stavebně-technickému stavu, odhaduji obvyklou hodnotu oceňovaných nemovitostí ve výši srovnávací hodnoty, která nejlépe odpovídá tržní, tedy obvyklé ceně, a to na částku:

2,5 mil. 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 5-4694/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava – Moravská Ostrava

licence znaleckého ústavu A-Consult plus číslo 0536

V Ostravě, dne 23.01.2019