

Znalecký posudek - Ocenění nemovitostí č. 47/2010

O obvyklé ceně nemovitosti - objektu rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20 vše v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsáno na LV č. 61.

Postup při zpracování posudku:

Povinný p. Jan Nikel se i přes písemnou výzvu na sjednanou schůzku prohlídky nemovitosti **nedostavil a neumožnil** vstup na nemovitost pro její ocenění. Ocenění provedeno na základě místního šetření, získání informací na MěÚ v Ostravě-Lhotce, získání informací na katastrálním úřadě v Ostravě.



Objednatel posudku:

JUDr. Jan Grosam
Exekutorský úřad Praha 6
Borky 257/20
725 28 Ostrava-Lhotka

Účel posudku:

Exekuční příkaz č.j. 025 EX 10799/08.
Zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 296/2007 Sb. a podle stavu ke dni 9.3.2010 odhad vypracoval:

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín - Darkovičky
tel.: 731 645 931

Odhad obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

V Hlučíně, 9.3.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký úkol o obvyklé ceně nemovitosti - objektu rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20 vše v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsáno na LV č. 61.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. rozumí cena, která 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 kupní 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Metodika ocenění:

Pro zjištění Administrativní ceny je použita vyhláška Ministerstva financí č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečněných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 460/2009 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, tak i srovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Rodinný dům
Borky 257/20
725 28 Ostrava-Lhotka

Region: Moravskoslezský
Okres: Ostrava - město
Katastrální území: Lhotka u Ostravy

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.3.2010 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 19.1.2010 vyhotovený dálkovým přístupem, LV č. 61;
- kopie katastrální mapy;
- informace a údaje získané místním šetřením;
- informace a údaje získané na obvodu MěÚ v Ostravě-Lhotce;
- informace a údaje získané na KÚ v Ostravě.

5. Vlastnické a evidenční údaje:

Vlastník nemovitosti dle LV č. 61:

Nikel Jan, Borky 257/20, 725 28 Ostrava-Lhotka.

6. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění je nemovitost - objekt rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20 vše v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsáno na LV č. 61.

Objekt rodinného domu č.p. 257 je samostatně stojící objekt nacházející se na okraji zastavěné části obce s přístupem z veřejné zpevněné komunikace s asfaltovým povrchem. Rodinný dům má jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží, střecha je šikmá sedlová, svislé konstrukce jsou zděné. Jedná se o starší objekt cca z roku 1940, na kterém byla v roce 1990 započata kompletní rekonstrukce s provedením přístavby a nástavby. Tato rekonstrukce dosud nebyla dokončena. Dle zjištěných informací byly stavební úpravy a rekonstrukce interiéru dokončeny pouze v 1.NP. 2.NP je nedokončeno.

Dispozice:

- 1.PP (technické podlaží) - schodiště, zádveří, 2 x sklep, kotelna, dílna, prádelna - podlaží v původním stavu z roku cca 1940;
 - 1.NP (obytné podlaží) - schodiště, obývací pokoj, 3 x pokoj, jídelna, koupelna, WC, chodba, terasa, loggie - podlaží po rekonstrukce z roku 1990;
 - 2.NP - schodiště, zádveří, obývací pokoj, pokoj, kuchyň, koupelna, WC, předsíň, pokoj - podlaží vzniklé nástavbou z roku 1990 (dle získaných informací nedokončeno).
- Podlahová plocha 1.PP - 82,08 m²; podlahová plocha 1.NP - 99,57 m²; podlahová plocha 2.NP - 100,55 m².

Popis konstrukcí a vybavení: základy jsou betonové s izolací, svislé konstrukce jsou zděné v tl. 45cm, stropy jsou s částečně rovným podhledem, částečně trámové s viditelnými trámy, střecha je šikmá sedlová, krytina z betonových tašek, klempířské konstrukce z pozink.plechu, okna dřevěná zdvojená, vnější fasádní omítka není provedena. O ostatních konstrukcích a vybaveních nebylo možné získat další informace - vstup nebyl umožněn.

Příslušenství RD tvoří :

- vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 - zděný dvoupodlažní objekt s plochou střechou obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech cca 6 x 4 m;
- venkovní úpravy - přípojky IS (voda, plyn, elektro, kanalizace), zpevněné plochy, oplocení.

Pozemek parc.č. 550/18 je zcela zastavěn stavbou RD, **pozemek parc.č. 550/20** je zcela zastavěn

vedlejší stavbou bez čp/če, **pozemek parc.č. 550/5** je užíván jako zahrada. Pozemky jsou rovinaté, část pozemku parc.č. 550/5 je v prudkém svahu. Pozemky tvoří spolu se stavbou RD a vedlejší stavbou jednotný funkční celek.

7. Obsah odhadu:

Administrativní ocenění + obvyklá cena

a) Hlavní stavby - Rodinný dům č.p. 257

b) Vedlejší stavby - Vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 - zděný sklad

c) Venkovní úpravy

d) Pozemky

e) Věcné břemeno

B. Odhad

Administrativní cena (vyhláška 460/2009 Sb.)

a) Hlavní stavby - Rodinný dům č.p. 257 - §

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ D

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	$12*8,7+2,175*9,5$	=	125,06 m ²
1.NP:	$12*8,7+2,175*9,5$	=	125,06 m ²
2.NP:	$12*8,7+2,175*9,5$	=	125,06 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	125,06 m ²	2,20 m
1.NP:	125,06 m ²	2,90 m
2.NP:	125,06 m ²	2,90 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	$(12*8,7+2,175*9,5)*(2,20)$	=	275,14 m ³
1.NP:	$(12*8,7+2,175*9,5)*(2,90)$	=	362,68 m ³
2.NP:	$(12*8,7+2,175*9,5)*(2,90)$	=	362,68 m ³
Zastřešení:	$(12*8,7+2,175*9,5)*(3,1/2)$	=	193,85 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 194,35 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
2. Zdivo:	S	24,30	80,00	1,00	19,44
	C	24,30	20,00	0,00	0,00
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30
4. Střecha:	S	4,20	100,00	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	50,00	1,00	0,35
	C	0,70	50,00	0,00	0,00
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	50,00	1,00	3,20
	C	6,40	50,00	0,00	0,00
8. Fasádní omítky:	C	3,30	100,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	50,00	1,00	1,20
	C	2,40	50,00	0,00	0,00
11. Schody:	P	3,90	100,00	0,46	1,79
12. Dveře:	S	3,40	50,00	1,00	1,70
	C	3,40	50,00	0,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100,00	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	50,00	1,00	1,15
	C	2,30	50,00	0,00	0,00
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	50,00	1,00	0,70
	C	1,40	50,00	0,00	0,00
16. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10
	C	4,20	50,00	0,00	0,00
17. Elektroinstalace:	S	4,00	50,00	1,00	2,00
	C	4,00	50,00	0,00	0,00
18. Bleskosvod:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	2,80	50,00	1,00	1,40
	C	2,80	50,00	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,00	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	S	0,50	50,00	1,00	0,25
	C	0,50	50,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,90	50,00	1,00	1,45
	C	2,90	50,00	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	50,00	1,00	0,25
	C	0,50	50,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	50,00	1,00	2,50
	C	5,00	50,00	0,00	0,00
25. Záchod:	S	0,40	50,00	1,00	0,20
	C	0,40	50,00	0,00	0,00
26. Ostatní:	C	3,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					67,38
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,6738

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku	
1. Základy:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	6,39	70	150	46,67	2,9822	
2. Zdivo:	S	24,30	56,0	1,00	13,61	20,20	20	100	20,00	4,0400	
	S	24,30	24,0	1,00	5,83	8,65	70	100	70,00	6,0550	
	C	24,30	20,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
3. Stropy:	S	9,30	70,0	1,00	6,51	9,66	20	100	20,00	1,9320	
	S	9,30	30,0	1,00	2,79	4,14	70	100	70,00	2,8980	
4. Střecha:	S	4,20	100,0	1,00	4,20	6,23	20	70	28,57	1,7799	
5. Krytina:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	4,45	20	50	40,00	1,7800	
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	50,0	1,00	0,35	0,52	20	40	50,00	0,2600	
	C	0,70	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	25,0	1,00	1,60	2,37	20	60	33,33	0,7899	
	S	6,40	25,0	1,00	1,60	2,37	70	80	87,50	2,0738	
	C	6,40	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
8. Fasádní omítky:	C	3,30	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
9. Vnější obklady:	C	0,40	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
10. Vnitřní obklady:	S	2,40	50,0	1,00	1,20	1,78	20	40	50,00	0,8900	
	C	2,40	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
11. Schody:	P	3,90	100,0	0,46	1,79	2,66	20	80	25,00	0,6650	
12. Dveře:	S	3,40	25,0	1,00	0,85	1,26	70	80	87,50	1,1025	
	S	3,40	25,0	1,00	0,85	1,26	20	50	40,00	0,5040	
	C	3,40	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
13. Okna:	S	5,30	100,0	1,00	5,30	7,87	20	30	66,67	5,2469	
14. Podlahy obytných místností:	S	2,30	50,0	1,00	1,15	1,71	20	40	50,00	0,8550	
	C	2,30	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,40	25,0	1,00	0,35	0,52	70	80	87,50	0,4550	
	S	1,40	25,0	1,00	0,35	0,52	20	50	40,00	0,2080	
	C	1,40	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
16. Vytápění:	S	4,20	50,0	1,00	2,10	3,12	20	50	40,00	1,2480	
	C	4,20	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
17. Elektroinstalace:	S	4,00	50,0	1,00	2,00	2,97	20	50	40,00	1,1880	
	C	4,00	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
18. Bleskosvod:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
19. Rozvod vody:	S	2,80	50,0	1,00	1,40	2,08	20	40	50,00	1,0400	
	C	2,80	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100,0	1,00	1,60	2,37	20	30	66,67	1,5801	
21. Instalace plynu:	S	0,50	50,0	1,00	0,25	0,37	20	40	50,00	0,1850	
	C	0,50	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
22. Kanalizace:	S	2,90	50,0	1,00	1,45	2,15	20	40	50,00	1,0750	
	C	2,90	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	50,0	1,00	0,25	0,37	20	30	66,67	0,2467	
	C	0,50	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	50,0	1,00	2,50	3,71	20	40	50,00	1,8550	
	C	5,00	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
25. Záchod:	S	0,40	50,0	1,00	0,20	0,30	20	40	50,00	0,1500	
	C	0,40	50,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
26. Ostatní:	C	3,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000	
Součet upravených objemových podílů:					67,38					Opotřebení:	43,0850

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 900,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,6738
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1730
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6730
Základní cena upravená	=	2 246,68 Kč/m ³
Plná cena: 1 194,35 m ³ * 2 246,68 Kč/m ³	=	2 683 322,26 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou		
Opotřebení analytickou metodou: 43,0850 %		
Úprava ceny za opotřebení	-	1 156 109,40 Kč
Rodinný dům č.p. 257 - zjištěná cena	=	<u>1 527 212,86 Kč</u>

b) Vedlejší stavby - Vedlejší stavba bez čp/če na pozemku parc.č. 550/18 - zděný sklad - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód CZ - CC:	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	6*4	=	24,00 m ²
2.NP:	6*4	=	24,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	24,00 m ²	2,50 m
2.NP:	24,00 m ²	1,50 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(6*4)*(2,50)	=	60,00 m ³
2.NP:	(6*4)*(1,50)	=	36,00 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	96,00 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30

5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,00	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,00	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 94,20

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,9420

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	7,10	100,0	1,00	7,10	7,54	50	150	33,33	2,5131
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,0	1,00	31,80	33,76	50	80	62,50	21,1000
3. Stropy	S	19,80	100,0	1,00	19,80	21,02	50	80	62,50	13,1375
4. Krov	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,75	50	70	71,43	5,5358
5. Krytina	S	8,10	100,0	1,00	8,10	8,60	50	55	90,91	7,8183
6. Klempířské konstrukce	S	1,70	100,0	1,00	1,70	1,80	50	53	94,34	1,6981
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,0	1,00	6,10	6,48	50	55	90,91	5,8910
8. Schodiště	X	0,00	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
9. Dveře	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,18	50	55	90,91	2,8909
10. Okna	S	1,10	100,0	1,00	1,10	1,17	50	55	90,91	1,0636
11. Podlahy	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,70	50	60	83,33	7,2497
12. Elektroinstalace	C	5,80	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					94,20	Opotřebení:				68,8980

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9420
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1210
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,6730
Základní cena upravená	=	2 016,96 Kč/m ³
Plná cena:	96,00 m ³ * 2 016,96 Kč/m ³	= 193 628,16 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 68,8980 %

Úprava ceny za opotřebení - 133 405,93 Kč

Vedlejší stavba bez čp/če - zděný sklad - zjištěná cena = 60 222,23 Kč

c) Venkovní úpravy § 10

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
Rodinný dům č.p. 257	1 527 212,86 Kč
Vedlejší stavba bez čp/če - zděný sklad	60 222,23 Kč
Celkem:	1 587 435,09 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:	1 587 435,09
Stanovené procento z ceny staveb:	* 0,0350
Venkovní úpravy - zjištěná cena	= 55 560,23 Kč

d) Pozemky § 27 - § 32

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zahrada	550/5	848,00	620,00	525 760,-
Zastavěná plocha a nádvoří	550/18	109,00	620,00	67 580,-
Zastavěná plocha a nádvoří	550/20	18,00	620,00	11 160,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				604 500,-

Pozemky - zjištěná cena = **604 500,- Kč**

Rekapitulace administrativního ocenění objektů včetně opotřebení

a) Rodinný dům č.p. 257	=	1 527 210,- Kč
b) Vedlejší stavba bez čp/če - zděný sklad	=	60 220,- Kč
c) Venkovní úpravy	=	55 560,- Kč
d) Pozemky	=	604 500,- Kč

Administrativní cena nemovitosti činí celkem **2 247 500,- Kč**

Obvyklá cena nemovitosti

V posledním období byly v realitní inzerci nabízeny následující nemovitosti:

Poznámka: Požadované ceny v realitní inzerci bývají obvykle vyšší než ceny skutečně dosažené, proto je u použitých nabídek provedena korekce v rozsahu cca 10 – 20%.

Rodinný dům č.p. 257 s vedlejší stavbou bez čp/če a pozemky parc.č. 550/5, 550/18, 550/20

1. Rodinný dům 5+1, Ostrava-Lhotka

Dům v selském stylu o velikosti 5+1, ve Lhotce u Ostravy, stojící na pozemku o celkové výměře 1270 m². Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí v roce 2002-nové rozvody, nová střecha, snížené stropy, plot. V 1.NP se nachází obývací pokoj propojený s prostornou kuchyní a jídelnou, zde jsou kachlové kamna, 2 ložnice, šatna, sociální zázemí a vstupní veranda. V 2.NP se nacházejí 2 prostorné pokoje, další půdní prostor z možnosti vestavby jednoho pokoje. Součástí domu je i garáž s dílnou. Na udržované zahradě se selskými prvky se nachází kryté posezení s grilem, bazén, udírna, samostatně stojící zateplená chata, houpačka. Užitná plocha 188 m².

Nabídková cena RK: 3 799 999,- Kč; (20 212,- Kč/m² užitné plochy)

Stejná lokalita, výrazně lepší technický stav, realitní inzerce.

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovují na 14 000,- Kč/m² užitné plochy.

2. Rodinný dům 6+2, Ostrava-Lhotka

Prodej rodinného domu 6+2 s dvojgaráží ve Lhotce u Ostravy. Dům je po rekonstrukci, ve výborném stavu. Prostorný, celopodsklepený. Udržovaná zahrada, klidné prostředí s dojezdem MHD. Pozemky celkem 990 m². Užitná plocha 210 m².

Nabídková cena RK: 4 200 000,- Kč; (20 000,- Kč/m² užitné plochy)

Stejná lokalita, lepší technický stav, realitní inzerce.

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovují na 13 500,- Kč/m² užitné plochy.

3. Rodinný dům 5+2, Ostrava-Lhotka

Prodej dvougeneračního rodinného domu s garáží (2auta) a zahradou velikosti 641m² s hospodářskou budovou, altánem a bazénem o velikosti 4x7x1,5 m v Lhotce u Ostravy. V přízemí 2+1 - kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC, garáž a letní zahrada. V poschodí 3+1 - kuchyň s obývacím pokojem a velkým krbem, 2 ložnice, WC a koupelna. Užitná plocha 205 m².

Nabídková cena RK: 4 600 000,- Kč; (22 439,- Kč/m² užitné plochy)

Stejná lokalita, výrazně lepší technický stav, realitní inzerce.

Srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovují na 16 000,- Kč/m² užitné plochy.

Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn vstup do objektu RD (nebylo možné ověřit skutečný stav uvnitř) stanovují výslednou srovnávací hodnotu oceňované nemovitosti stanovují na: 13 500,- Kč/m²

Výpočet:

1.NP (podlaží po rekonstrukci z roku 1990): 99,57 m² x 13 500,- Kč/ m² = 1 344 195,- Kč

1.PP (podlaží v původním stavu, cena snížena): 82,08 m² x 5 000,- Kč/m²= 410 400,- Kč

2.NP (podlaží v nedokonč.stavu, cena snížena): 100,55m² x 5000,- Kč/m²= 502 750,- Kč

Celkem 2 257 345,- Kč

Na základě výše uvedených obecných trendů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovují srovnávací hodnotu nemovitosti na (po zaokrouhlení):

2 260 000,- Kč

e) Ocenění závad, které prodejem v dražbě nezaniknou

V oddíle „C“ na LV č. 61 je zapsáno věcné břemeno bytu a užívání pro oprávněnou p. Libuši Niklovou. Rozsah je dán smlouvou o zřízení věcného břemene: oprávněná může užívat výlučně kuchyň a dva pokoje v 1.NP, a společně s povinným užívat soc.zařízení, chodbu ze vstupu, a místnosti 1.PP. Dále smí spoluužívat pozemky parc.č. 550/5, 550/18.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům dle § 18 zákona č. 151/97 Sb.:

Druh věcného břemene: Věcné břemeno bytu ve stavbě č.p. 257.

Obvyklé nájemné: 700,- Kč/m²/rok; Výměra výlučného užívání 30m², výměra společného užívání 98 m². Započitatelná výměra pro výpočet 30+98/2 = 79 m².

Obvyklé nájemné: $79,00 \text{ m}^2 * 700,- \text{ Kč/m}^2/\text{rok} = 55\,300,- \text{ Kč/rok}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 55 300,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

$55\,300,- \text{ Kč} * 10 \text{ let} = 553\,000,- \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí:

553 000,- Kč

Druh věcného břemene: Věcné břemeno užívání pozemků.

Výměra pozemků $848+109 = 957 \text{ m}^2$. Výměra pro výpočet $957/2 = 478,50 \text{ m}^2$. Jednotková cena: $620,- \text{ Kč/m}^2$. Procentuelní sazba pro stanovení nájemného: 4,00 %

Obvyklé nájemné: $478,50 \text{ m}^2 * 620,- \text{ Kč/m}^2 * 4,00 \% = 11\,867,- \text{ Kč/rok}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 11 867,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

$11\,867,- \text{ Kč} * 10 \text{ let} = 118\,670,- \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí:

118 670,- Kč

Věcná břemena celkem (užívání bytu a pozemků) = $553\,000 + 118\,670 = 671\,670,- \text{ Kč}$

Ocenění závad, které prodejem v dražbě nezaniknou (po zaokrouhlení) ...670 000,- Kč

Rekapitulace

Administrativní cena nemovitosti	
objektu rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20	2 247 500,- Kč
Obvyklá cena nemovitosti	
objektu rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20	2 260 000,- Kč

C. Závěr

a) Obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem včetně příslušenství

objektu rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20 vše v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsáno na LV č. 61., vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, podle tohoto odhadu k datu ocenění 9.3.2010 po zaokrouhlení na:

2.260.000,- Kč.

b) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí se nestanoví

Nájemní právo – Nezjištěno.

Věcná břemena

670.000,- Kč.

c) Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou – viz odst. b

d) Výsledná obvyklá cena oceňované nemovitosti činí celkem včetně příslušenství (po odečtu ceny věcného břemene)

objektu rodinného domu č.p. 257 na pozemku parc.č. 550/18 s příslušenstvím, vedlejší stavby bez čp/če na pozemku parc.č. 550/20 a pozemků parc.č. 550/5, 550/18, 550/20 vše v katastrálním území Lhotka u Ostravy, obec Ostrava, zapsáno na LV č. 61., vše vedené u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, KP Ostrava, podle tohoto odhadu k datu ocenění 9.3.2010 po zaokrouhlení na:

1.590.000,- Kč.

Slovy : jedenmilionpětsetdevadesáttisíc korun českých

V Hlučíně, 9.3.2010

Ing. Petr Kreuzer
Jandova 150/4
748 01 Hlučín – Darkovičky
tel.: 731 645 931

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 13.4.2006, č.j. Spr. 1790/06 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. dodatek k 47/2010 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 47/2010.

E. Seznam příloh

1. Fotodokumentace - 1 strana;
2. Výpis z katastru nemovitostí - 3 strany;
3. Kopie katastrální mapy - 1 strana;
4. smlouva o zřízení věcného břemene - 2 strany;
5. Místopis - 1 strana.