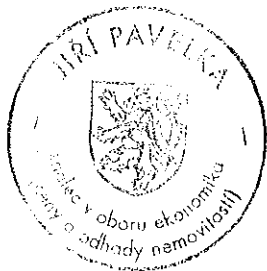


ZNALECKÝ POSUDEK č. 4924-627/2007

ocenění rodinného domu č. p. 1205 včetně příslušenství a pozemků v k. ú. Dětmarovice



Objednatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
Exekutorský úřad Ostrava
Poděbradova 41
702 00 Ostrava - Moravská Ostrava
Spis. zn.: 940/06-51

Účel posudku:

posudek bude sloužit jako podklad při exekučním řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb., podle stavu ke dni 27. 11. 2007 posudek vypracoval:

Jiří Pavelka
Kainarova 6
750 02 Přerov I - Město

Datum vyhotovení:

V Přerově 5. 12. 2007

Počet listů:

9+foto

Počet předaných kopií:

2 ~~P~~EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
V OSTRAVĚ

29 -02- 2008

Došlo
Mgr. Pavla Fučíková

A. Nález

1. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům

Adresa nemovitosti: 735 71 Dětmrovice 1205

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Karviná

Obec: Dětmrovice

Katastrální území: Dětmrovice

Počet obyvatel: 3 869

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 56,2708 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. h): $ZC = C_p * 2,5 = 140,68 \text{ Kč/m}^2$

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27. 11.2007 za přítomnosti asistenta znalce Ing. Vladimíra Dömische.

3. Podklady pro vypracování posudku

Prohlídka a zaměření na místě samém dne 27. 11. 2007

Výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2268 pro k. ú. Dětmrovice

Informace podané obecním úřadem a sousedkami

4. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Umrian Jozef a Umrianová Renáta, Dětmrovice 1205, 753 71 Dětmrovice

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaným objektem je pravděpodobně nepodsklepený, jednopodlažní, zděný, samostatně stojící rodinný dům č. p. 1205 s využitelným podkrovím v k. ú. Dětmrovice. Dům je zánovní, kolaudace proběhla v roce 2001.

Prohlídka a zaměření provedena pouze zvenčí. Vnitřní vybavení uvažováno z důvodu zachování maximální objektivity ve standardu, viz. Tabulka vybavenosti v kapitole Posudek. Za domem se nachází nepodsklepená, jednopodlažní, zděná garáž. Stáří obou objektů je 6 let.

6. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č. p. 1205

a₂) Garáž

b) Studny

b₁) Kopaná studna

c) Pozemky

c₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb. a č. 76/2007 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č. p. 1205 - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Dům: neřadový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

vrchní stavba:	14,50*13,50-3,00*4,00	=	183,75 m ²
zastřešení:	14,50*13,50-3,00*4,00	=	183,75 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
vrchní stavba:	183,75 m ²	4,00 m
zastřešení:	183,75 m ²	1,00 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	(14,50*13,50-3,00*4,00)*(4,00)	=	735,00 m ³
zastřešení:	(14,50*13,50-3,00*4,00)*(1,00)	=	183,75 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	918,75 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy	S	100,00
2. Zdivo:	zděné	S	100,00
3. Stropy:		S	100,00
4. Střecha:	krov dřevěný vázaný	S	100,00
5. Krytina:	pálená krytina	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00

7. Vnitřní omítky:	dvouvrstvé vápenné omítky	S	100,00
8. Fasádní omítky:		C	100,00
9. Vnější obklady:		C	100,00
10. Vnitřní obklady:	běžné obklady	S	100,00
11. Schody:		S	100,00
12. Dveře:	dřevěné	S	100,00
13. Okna:	plastová	N	100,00
14. Podlahy obytných místností:		S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:		S	100,00
16. Vytápění:	plynové	N	100,00
17. Elektroinstalace:	třířázová	S	100,00
18. Bleskosvod:		C	100,00
19. Rozvod vody:	plastové trubky	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	plynový kotel	S	100,00
21. Instalace plynu:	rozvod zemního plynu	S	100,00
22. Kanalizace:		S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	běžný plynový sporák	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:		S	100,00
25. Záchod:		S	100,00
26. Ostatní:		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	S	0,90	100,00	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	C	2,80	100,00	0,00	0,00
9. Vnější obklady:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	N	5,20	100,00	1,54	8,01
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	N	5,20	100,00	1,54	8,01
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů:					101,72
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					1,0172

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0172
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená	=	3 538,63 Kč/m ³
Plná cena: 918,75 m ³ * 3 538,63 Kč/m ³	=	3 251 116,31 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 100 = 6,000 %

- 195 066,98 Kč

Rodinný dům č. p. 1205 - zjištěná cena

3 056 049,33 Kč

a₂) Garáž - § 8

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Garáž:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.19.9..2

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

vrchní stavba:	4,50*10,50	=	47,25 m ²
zastřešení:	4,50*10,50	=	47,25 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
vrchní stavba:	47,25 m ²	2,20 m
zastřešení:	47,25 m ²	0,75 m

Obestavěný prostor:

vrchní stavba:	(4,50*10,50)*(2,20)	=	103,95 m ³
zastřešení:	(4,50*10,50)*(0,75)	=	35,44 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	139,39 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

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

Konstrukce, vybavení	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100,00
2. Obvodové stěny	zděné	S	100,00
3. Stropy		S	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	asfaltové pásy	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů		C	100,00
8. Dveře	dřevěné plné	S	100,00
9. Okna	zdvojená okna	N	100,00
10. Vrata	dřevěná	S	100,00
11. Podlahy		S	100,00
12. Elektroinstalace		S	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100,00	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100,00	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100,00	1,00	26,20
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100,00	1,00	2,90
7. Úprava povrchů	C	4,80	100,00	0,00	0,00
8. Dveře	S	2,70	100,00	1,00	2,70
9. Okna	N	1,40	100,00	1,54	2,16
10. Vrata	S	6,80	100,00	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100,00	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100,00	1,00	6,00

Součet upravených objemových podílů: 95,96

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,9596

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 9):	=	1 375,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,9596
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8600
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	0,8200
Základní cena upravená:	=	1 710,56 Kč/m ³
Plná cena: 139,39 m ³ * 1 710,56 Kč/m ³	=	238 434,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 74 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 80 = 7,500 %

- 17 882,62 Kč

Garáž - zjištěná cena

= 220 552,34 Kč

b) Studny

b₁) Kopaná studna - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny: Kopaná
Hloubka studny: 6,00 m
Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.2

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč

Základní cena celkem

	=	13 560,- Kč
--	---	-------------

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):

*	0,8500
---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):

*	1,9400
---	--------

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):

*	0,8200
---	--------

Plná cena

=	18 335,56 Kč
---	--------------

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 100 = 6,000 \%$

-	1 100,13 Kč
---	-------------

Kopaná studna - zjištěná cena

=	<u><u>17 235,43 Kč</u></u>
---	----------------------------

c) Pozemky

c₁) Pozemky - § 27 - § 31

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	4649/1	611,00	140,68	85 955,48
Součet				85 955,48
Úprava ceny – příloha č. 18: Možnost napojení na plynovod:			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	8 595,55
Mezisoučet				94 551,03
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	0,8200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,9460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				150 876,97

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

Základní cena = 140,68 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	4651	263,00	140,68	36 998,84
Součet				36 998,84
Úprava ceny - příloha č. 18: Možnost napojení na plynovod:			10 %	
Úprava ceny celkem			10 % +	3 699,88
Mezisoučet				40 698,72
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	0,8200
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,9460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				25 977,50

Pozemky - zjištěná cena = 176 854,47 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Hlavní stavby		
a ₁) Rodinný dům č. p. 1205	=	3 056 049,33 Kč
a ₂) Garáž	=	220 552,34 Kč
b) Kopaná studna	=	17 235,43 Kč
c) Pozemky	=	176 854,47 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem		3 470 691,57 Kč
Věcné břemeno	=	0,-- Kč
Ostatní movité a nemovité věci	=	0,-- Kč
Práva a závady	=	0,-- Kč

D. Obvyklá cena

Obecnou cenu stanovuji na základě znalosti trhu s výše uvedenými nemovitostmi, se zvážení všech okolností, které mají na cenu vliv tj. jejich slabých i silných stránek. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě a vlastní databáze znalce.
K přihlednutím k výše uvedenému stanovuji:

Obvyklá cena = 3 500 000,-- Kč

V Přerově, 5. 12. 2007

E. Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 27. 6. 1973 čj. 1243/73 Kz pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým čís. 4924-627/2007 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů (náhradu mzdy) účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů čís. 4924-627/2007a

