

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1444-56/11



O ceně obvyklé nemovitostí - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 rodinného domu č.p.1529 na pozemku p.č.5391, včetně pozemku p.č. 5391 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 3293 pro obec Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, kraj Moravskoslezský.

Objednatel posudku:

JUDr. Juraj Polák
Exekutorský úřad Karviná
Komorní 4
737 01 Český Těšín
Č.j.: 068 EX 460/08, povinná Aneta Ditrichová

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovitostí za účelem provedení exekuce dle zákona č.120/2001 Sb. v aktuálním znění - „Zákon o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů“.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2011 posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín
Tel.: 737263904

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

Ve Vsetíně 24.3.2011

Úvod

Hodnota předmětných nemovitostí je určena jako cena obvyklá 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 vztahy 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 v záhlaví tohoto znaleckého posudku. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na cenu obvyklou.

1. Použité metody:

Pro stanovení ceny obvyklé byly použity tyto metody ocenění:

Věcná hodnota - (nákladový způsob ocenění) - tato hodnota představuje reprodukční cenu stavby sniženou o opotřebení. Reprodukční cenou je cena za kterou by se dal daný objekt postavit v době ocenění. Pro stanovení věcné hodnoty oceňovaných nemovitostí je použita metoda výpočtu dle cenového předpisu platného ke dni ocenění bez použití koeficientu prodejnosti K_p .

Výnosová hodnota - vyjadřuje hodnotu nemovitostí ve vazbě na jejich schopnost vytvářet zisk. K indikaci hodnoty se dospívá kapitalizací nebo diskontováním příjmů odpovídající kapitalizační mírou. Při výpočtu výnosové hodnoty se vychází ze vztahu:

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitostí za rok}}{\text{kapitalizace (úroková míra setinná)}}$$

Za čistý zisk z nájmu nemovitostí se dosadí hodnota ročního nájemného snižená o roční výdaje nutné k dosažení tohoto nájmu. Výše uvedený vztah platí pouze v případě, že je předpoklad dlouhodobých příjmů v konstantní výši – věcná renta.

Dosažitelné nájemné: Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí se uvažuje s pronajmutím celého objektu nebo souboru nemovitostí, včetně příslušenství. Výše dosažitelného příjmu je stanovena jako průměrná hodnota. Zdrojem pro stanovení této hodnoty je znalost realitního trhu, znalost stavu nabídky a poptávky v předmětném segmentu trhu. Údaje pro databázi znalce jsou také čerpány

z regionálních i nadregionálních médií, nabídek realitních kanceláří a informací prezentovaných na Internetu v nabídkách specializovaných realitních serverů.

Výdaje na dosažení příjmů:

- daň z nemovitostí
- pojištění
- amortizace
- výdaje na opravy, údržbu a správu

Srovnávací hodnota - hodnota stanovená na základě hodnotového srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, případně jsou nabízeny na trhu k prodeji.

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je odhad ceny obvyklé nemovitostí - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 rodinného domu č.p.1529 na pozemku p.č.5391, včetně pozemku p.č. 5391 a příslušenství, vše zapsáno na LV č. 3293 pro obec Ostrava, k.ú. Slezská Ostrava, kraj Moravskoslezský, za účelem uvedeným v záhlaví posudku.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p.1529
Adresa nemovitosti: Bernátkova 1529
702 00 Ostrava
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Ostrava - město
Obec: Ostrava
Katastrální území: Slezská Ostrava
Počet obyvatel: 306 006
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) : 1 100,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.2.2011 za přítomnosti paní Dittrichové.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí LV č.3293, k.ú. Slezská Ostrava, ze dne 28.12.2010
2. Snímek katastrální mapy

3. Usnesení soudního exekutora, č.j. 068 EX 00460/08-056, ze dne 13.1.2011
4. Místní šetření provedené dne 23.2.2011 za přítomnosti paní Dittrichové
5. Fotodokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníky oceňovaných nemovitostí jsou:

Dittrich Adolf, Bernátkova 1529/6, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava 10 podíl 1/2
Dittrich Igor, Marešova 314/12, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava 10 podíl 1/4
Dittrichová Anetta, Marešova 314/12, Slezská Ostrava, 710 00 Ostrava 10 podíl 1/4

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace nebyla předložena, veškeré výměry a skutečnosti byly zjištěny při místním šetření.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o rodinný dům řadový krajní, obdélníkového půdorysu, jednopodlažní se sedlovou střechou, dřevěné konstrukce („finský domek“). Je jednobytový, o velikosti 2+1 s příslušenstvím. Užíván od roku 1950, průběžně udržován. Dům je napojen na městský vodovod, městskou kanalizaci, elektro, vytápění je ústřední elektrokotlem.

Pozemek rovinný, oplocený dřevěným plaňkovým plotem. Ve dvoře je postaven holubník, dřevěné konstrukce.

8. Obsah posudku

1. Věcná hodnota

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p.1529

b) Vedlejší stavby

b₁) Holubník

c) Pozemky

c₁) Pozemek

2. Výnosová hodnota

3. Srovnávací hodnota

4. Odhad ceny obvyklé

B. Posudek

1. Věcná hodnota

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Odhad věcné hodnoty (nákladové ceny) nemovitosti je proveden podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům č.p.1529 - § 5

Jedná se o rodinný dům jednopodlažní se sedlovou střechou, řadový krajní (dvojdomek). Vstup do domu ze dvora verandou.

Základy betonové a kamenné, nosná konstrukce dřevěná, stropy rovné dřevěné, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina plechové šablony s protisněhovými zábranami. Vnější omítky vápenné hladké, boční stěna do výšky 1.Np obložena eternitovými šablonami, štít obložen bonnským šindelem. Okna plastová, dveře vstupní plastové, vnitřní dřevěné s výplní. Omítky vnitřní hladké, obklady nejsou. Podlaha betonová, krytina PVC. Vytápění ústřední elektrokotlem, ohřev teplé vody el. boilerem. Elektroinstalace 220/380V, bleskosvod není. V kuchyni linka, sporák a koupelna - vana, umyvadlo. WC samostatné splachovací.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ L

Svislá nosná konstrukce: dřevěná

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

Podkroví: nemá podkroví

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Kód CZ - CC: 111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 8,53*6,67+3,29*1,80 \quad = \quad 62,82 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	62,82 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor:

$$\begin{aligned} 1.NP: & \quad (8,53*6,67)*(2,82)+(3,29*1,80)*(2,40+2,82)/2 = 175,90 \text{ m}^3 \\ \text{zastřešení:} & \quad 8,53*6,67*(5,62-2,82)*0,5 = 79,65 \text{ m}^3 \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & \quad = 255,55 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

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 a kamenné	S	100,00
2. Zdivo:	dřevěná	S	100,00
3. Stropy:	rovné	S	100,00
4. Střecha:	sedlový dřevěný krov	S	100,00
5. Krytina:	plechové šablony	S	100,00
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Vnitřní omítky:	vápenná hladká	S	100,00
8. Fasádní omítky:	vápenná hladká	S	100,00
9. Vnější obklady:	eternitové šablony, bonnský šindel	S	100,00
10. Vnitřní obklady:	ne	C	100,00
11. Schody:	ne	C	100,00
12. Dveře:	vstupní plastové, vnitřní dřevěné	S	100,00
13. Okna:	plastová	S	100,00
14. Podlahy obytných místností:	betonové s PVC	S	100,00
15. Podlahy ostatních místností:		S	100,00
16. Vytápění:	ústřední, elektrokotel	S	100,00
17. Elektroinstalace:	220/380V	S	100,00
18. Bleskosvod:	ne	C	100,00
19. Rozvod vody:	studená a teplá	S	100,00
20. Zdroj teplé vody:	el. boiler	S	100,00
21. Instalace plynu:	ne	S	100,00
22. Kanalizace:	městská kanalizace	S	100,00
23. Vybavení kuchyně:	linka, sporák	S	100,00
24. Vnitřní vybavení:	vana, umyvadlo	S	100,00
25. Záchod:	WC samostatné	S	100,00
26. Ostatní:	ne	C	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:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
9. Vnější obklady:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	C	2,30	100,00	0,00	0,00
11. Schody:	C	1,00	100,00	0,00	0,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
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:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
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:	C	3,40	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					92,70
Hodnota koeficientu vybavení K_4 :					0,9270

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 080,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9270
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8120
Základní cena upravená	=	4 075,12 Kč/m ³
Plná cena:	$255,55 \text{ m}^3 * 4 075,12 \text{ Kč/m}^3$	= 1 041 396,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 61 / 80 = 76,250 \%$

- 794 065,15 Kč

Rodinný dům č.p.1529 - zjištěná cena

247 331,77 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Holubník - § 7

Jedná se o příslušenství stavby hlavní, objekt je užíván jako holubník. Je jednopodlažní, nepodsklepený, s pultovou střechou s plechovou krytinou. Konstrukce je dřevěná, okna kovové s mřížemi a sítěmi. Dveře dřevěné, užíván odhadem cca 40 let. Technický stav dobrý.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ F
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
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: $6,54 * 2,48$ = 16,22 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	16,22 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	$(6,54*2,48)*(2,55)$	=	41,36 m ³
zastřešení:	$6,54*2,48*(3,26-2,55)/2$	=	5,76 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	47,12 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	S	100,00
2. Obvodové stěny	dřevěné	S	100,00
3. Stropy	nejsou	C	100,00
4. Krov		X	100,00
5. Krytina	plechová	S	100,00
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100,00
7. Úprava povrchů	nátěr	S	100,00
8. Schodiště		X	100,00
9. Dveře	dřevěné	S	100,00
10. Okna	kovová s mřížkami a sítěmi	S	100,00
11. Podlahy	betonová	S	100,00
12. Elektroinstalace	ne	C	100,00

Výpočet koeficientu K₄:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,30	100,00	1,00	8,30
2. Obvodové stěny	S	31,90	100,00	1,00	31,90
3. Stropy	C	21,20	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	11,10	100,00	1,00	11,10
6. Klempířské konstrukce	S	1,60	100,00	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,00	100,00	1,00	6,00
9. Dveře	S	3,70	100,00	1,00	3,70
10. Okna	S	1,40	100,00	1,00	1,40
11. Podlahy	S	10,80	100,00	1,00	10,80
12. Elektroinstalace	C	4,00	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					74,80
Hodnota koeficientu vybavení K ₄ :					0,7480

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	970,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,7480
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38):	*	2,1130
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,8120
Základní cena upravená	=	1 493,86 Kč/m ³
Plná cena:	$47,12 \text{ m}^3 * 1 493,86 \text{ Kč/m}^3$	= 70 390,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 40 / 60 = 66,667 \%$

Holubník - zjištěná cena

- 46 927,35 Kč
= 23 463,33 Kč

c) Pozemky

c1) Pozemek - § 27 - § 32

Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	5391	59,00	150,00	8 850,-
Pozemek oceněný dle cenové mapy – celkem				8 850,-

Pozemek - zjištěná cena = 8 850,- Kč

Věcná hodnota (nákladová cena) – rekapitulace cen

Nákladové ceny: (bez koeficientu prodejnosti K_p)

a) Rodinný dům č.p.1529	=	304 595,78 Kč
b) Holubník	=	28 895,73 Kč
c) Pozemek	=	8 850,- Kč

Nákladová cena nemovitosti činí celkem 342 341,51 Kč

Zaokrouhлено na 340 000,- Kč

Věcná hodnota celkem	340 000,- Kč
-----------------------------	---------------------

2. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je obecně dána součtem všech budoucích příjmů dosažitelných z předmětných nemovitostí. Vzhledem k tomu, že se jedná o ocenění rodinného domu, jejichž pronájem není v dané lokalitě příliš obvyklý, není výnosová hodnota určena.

Hodnota stanovená výnosovou metodou	neurčuje se
--	--------------------

3. Srovnávací hodnota

Při použití porovnávací metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Vzhledem k tomu, že objektivních informací o skutečně realizovaných cenách je minimum, byly pro další stanovení srovnávací hodnoty použity nabídky realitních kanceláří, prezentované na síti Internet.

1. Prodej, dům rodinný, 65 m²



Cena: 950 000,- Kč

Zateplený dřevěný rodinný domek po rekonstrukci v Ostravě na pomezí Hranečnicku a Radvanic. Dům byl rekonstruován na dispozici 3+kk. Jedná se o polovinu dvojdomku se samostatným vchodem a rozdělenou zahradou. V přízemí je k dispozici velký obývací pokoj s novým kuchyňským koutem, dvě menší ložnice, koupelna a WC. V podkroví je možné dodělat ještě dvě místnosti. Při rekonstrukci byly položeny plovoucí podlahy, v předsíni a v koupelně nová dlažba. Koupelna po rekonstrukci cca 10 let. V kuchyni je nyní nová kuchyňská linka. Dům je částečně podsklepený. Vytápění elektřinou s nastavitelnými termostaty nebo na tuhá paliva. Na pozemku je 2 metry od domu plynová přípojka (možnost vybudování plynového topení). Střecha je pokrytá zánovním plechem, okna jsou dřevěná, dobře udržovaná, se žaluziemi. Vedle domu je dřevěná garáž. K domu náleží pronájem cca 500 m² zahrady od RPG, nájem přechází na nového vlastníka.

2. Prodej, dům rodinný



Zlevněno: 800 000,- Kč

Domek se zahradou na ul. Radvanická v Ostravě - Radvanicích. Dům je částečně podsklepený, konstrukce domu je dřevěná, dům je zateplený, na střeše nová krytina (šindel). V 1.NP je předsíň, kuchyň, 2x pokoj, koupelna a WC, v podkroví domu je ložnice. Topení v domě je ústřední, elektro. K domu náleží zahrada o výměře 479 m². Možno odkoupit od obce vedlejší pozemek o výměře 290 m².

3. Rodinný dům , Slezská Ostrava, ul. Sodná



Cena: 899 000,-Kč

Finský domek 4+1, po celkové rekonstrukci s vyhříváním bazénem, pergolou pro 2 auta, zahradní chatkou, zděnou kotelnou, obrovskou terasou a půdou. Domek je prostorný, částečně podsklepený, izolovaný, zateplený. Dům zůstane částečně zařízený včetně el. spotřebičů v kuchyni. V domě jsou nová plastová okna, plovoucí podlahy, nové interiérové dveře.

	Oceňov.	1 Srovnáv. Radvanice	2 Srovnáv. Radvanická	3 Srovnáv. Sodná
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
Prodejní cena celkem [Kč]		950 000	800 000	899 000
Plocha pozemku [m2]	59	700	499	90
Cena pozemku [Kč/m2]				
Cena pozemku celkem [Kč]				
Prodejní cena budovy [Kč]		950 000	800 000	899 000
Užitná plocha [m2]	54	65	45	90
Jednotková cena [Kč/m2]		14 615	17 778	9 989
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Datum prodeje	.....	III.11	III.11	III.11
Korekce pro datum prodeje	.....	1,00	1,00	1,00
Korekce nabídkové ceny	.....	0,85	0,85	0,85
FYZICKÉ ASPEKTY				
Technický stav objektu	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce pro technický stav	.....	0,90	0,90	0,90
Funkční využití nemovitosti	.....	srov.	srov.	lepší
Korekce pro funkční využití	.....	1,00	1,00	0,90
Další rozvoj nemovitosti	.....	srov.	srov.	srov.
Korekce pro další rozvoj	.....	1,00	1,00	1,00
Lokalita/přístupnost	.....	srov.	srov.	srov.
Korekce pro lokalitu	.....	1,00	1,00	1,00
Vzhled a atraktivita objektu	.....	srov.	srov.	lepší
Korekce	.....	1,00	1,00	0,90
Vybavení	.....	lepší	lepší	lepší
Korekce	.....	0,90	0,90	0,90
Jednotková cena po adjustaci	9 291	10 063	12 240	5 571
Hodnota objektu	501 720			

Zaokrouhleno na 500 000,- Kč

Hodnota stanovená srovnávací metodou

500 000,- Kč

4. Odhad ceny obvyklé

Pro odhad ceny obvyklé byly využity tyto zjištěné hodnoty majetku:

věcná hodnota	340 000,- Kč
výnosová hodnota	neurčuje se
srovnávací hodnota	500 000,- Kč

Výše uvedené hodnoty představují základní přístupy při hodnocení nemovitostí. Každý z těchto přístupů má v tomto hodnocení jinou váhu a vypovídací schopnost při stanovení ceny obvyklé. V současné době jsou preferovány přístupy výnosový a srovnávací, které odrážejí zájem případných investorů (výnosový přístup) či reálná data ověřená realitním trhem (srovnávací přístup). Naopak přístup na základě věcné hodnoty představuje cenu stavebních materiálů a prací bez ohledu na schopnost realizovat tyto ceny na trhu s nemovitostmi.

Oceňovaný rodinný dům je umístěn v Ostravě na ulici Bernátkova. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy. Kvalita lokality je z hlediska bydlení hodnocena jako průměrná. K domu je přístup z veřejně přístupné komunikace. Objekt je v současné době využíván k bydlení. Technický stav domu je průměrný, s pravidelnou údržbou.

Při odhadu ceny obvyklé bylo přihlédnuto ke srovnávací hodnotě, která poskytuje informaci o stavu trhu s nemovitostmi v místě, v daném segmentu rodinných domů.

Právní vady:

Nebyly shledány.

Vzhledem k tomu, že je oceňován ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/4, je uplatněna cenová srážka za obtížnost prodeje ideálního spoluvlastnického dílu.

Na základě zjištěných údajů, se započtením a zvážením rozhodujících podmínek, majících vliv na konečnou hodnotu (stav nemovitostí, jejich velikost, poloha, umístění, možnost využití, posouzení současného trhu s nemovitostmi apod.) odhaduji cenu obvyklou celého majetku ve výši 500 000 Kč.

Ideální spoluvlastnický podíl majetku ve výši 1/4 oceňuji částkou 100 000 Kč.

Cena obvyklá (spoluvlastnický podíl 1/4)	100 000,- Kč
---	---------------------

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Věcná hodnota:

Věcná hodnota celkem: 340 000,- Kč

Výnosová hodnota:

Výnosová hodnota celkem: neurčuje se

Srovnávací metoda:

Srovnávací hodnota celkem: 500 000,- Kč

Cena obvyklá:

Cena obvyklá celkem: 500 000,- Kč

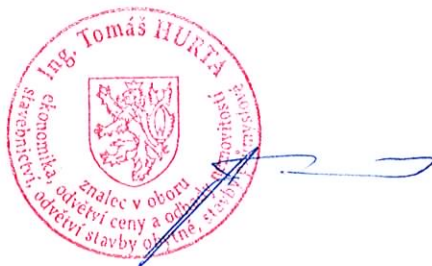
Ideál. spoluhl. podíl ve výši 1/4 100 000,- Kč

**Celková obvyklá cena -
ideální spoluhl. podíl ve
výši 1/4
100 000,- Kč**

slovy: Jednostotisíc Kč

Ve Vsetíně, 24.3.2011

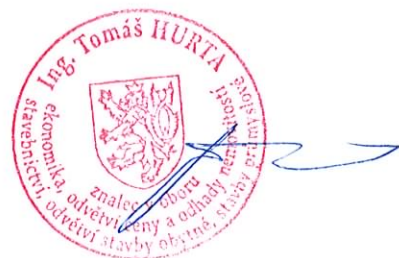
Ing. Tomáš Hurta
Horní Jasenka 285
755 01 Vsetín



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999, č.j. Spr 3419/99, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1444-56/11 znaleckého deníku.



E. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Snímek katastrální mapy
3. Fotodokumentace

Rodinný dům č.p.1529, k.ú. Slezská Ostrava

5466

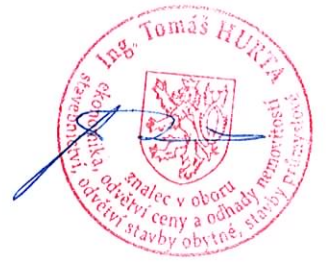


Finské Domky

5586 Štěpničkova

0 10 20 30 40 50 m





EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KARVINA
se sídlem Komorní 4, Č. Těšín, 737 01
SODNÍ EXEKUTOR - JUDr. Juraj Polák

Došlo dne: 28-03-2011	Hodina:
	Minuta:
Podatelnost:	
Seřazení:	Podpis: