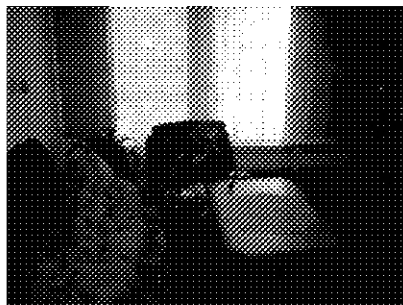
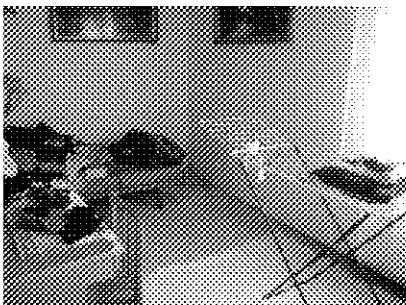
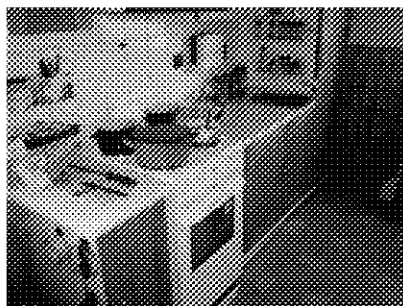
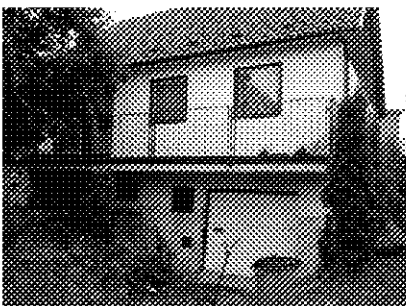
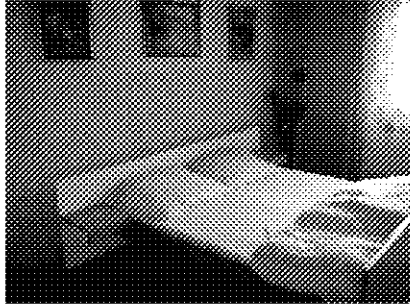


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2566-319/2011

o ceně rodinného domu Rousměrov č.p.33, včetně příslušenství, stavba na pozemku jiného vlastníka, vše zapsáno na LV č.112 pro k.ú.Rousměrov





Objednatel posudku:

Pan
Mgr. Ing. Radim Opletal
Exekutorský úřad Olomouc
Pavelčákova 14
772 00 Olomouc

Účel posudku:

ocenění se provádí za účelem dražby, č.sp. 057 EX
4595/07-93

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. a 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. podle stavu ke dni 21.7.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Šíma
Kmochova 2
779 00 Olomouc
tel.: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Olomouci 21.7.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

zjištění obvyklé ceny rodinného domu Rousměrov č.p.33, včetně příslušenství, stavba na pozemku jiného vlastníka, vše zapsáno na LV č.112 pro k.ú.Rousměrov

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům
Adresa nemovitosti: Rousměrov 33
591 01 Rousměrov
Kraj: Vysočina
Okres: Žďár nad Sázavou
Obec: Rousměrov
Katastrální území: Rousměrov
Počet obyvatel: 119

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21.7.2011 za přítomnosti znalce a vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z LV č.112 pro k.ú.Rousměrov
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa okolí
- statistické údaje o počtu obyvatel obcí ČR

5. Vlastnické a evidenční údaje

Kostík Antonín, Rousměrov 33, 591 01 Žďár nad Sázavou 1
r.č.570616/2440

6. Dokumentace a skutečnost

není k dispozici

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící, podsklepený objekt rodinného domu, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou. Jde o objekt na bázi dřevní hmoty, tzv. Okál. Krytina je z betonové tašky. Bleskosvod není, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda není, okna jsou dřevěná zdvojená. Vnitřní dveře jsou plné a prosklené, podlahy jsou z PVC a kobereců, topení je ústřední s kotlem na pevná paliva, teplá voda je z boileru. WC je splachovací, koupelna s vanou. Kuchyň je standardní, linka a elektrický sporák. Dům je z roku 1988, stav a vybavení je průměrné. Dům je dispozičně byt 3+1, v suterénu se nachází garáž. Objekt je na pozemku jiného vlastníka. Je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizace je do jímky. Není napojení na plyn.

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno 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) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Vysočina - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 23 roků
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20a): 2 313,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Sklep: 10,04*9,95 = 99,90 m²
Přízemí: = 99,90 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
Sklep:	99,90 m ²	2,71 m
Přízemí:	99,90 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor:

Spodní stavba: 99,9*2,71 = 270,73 m³
Vrchní stavba: 99,9*2,8 = 279,72 m³
Zastřešení: 99,9*4,09/2 = 204,30 m³
Obestavěný prostor – celkem: = 754,75 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 99,90 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 199,80 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 2,00$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ N
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - Na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
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 sítě (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 - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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 - Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 23 let: **0,90**

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,90 = \mathbf{0,803}$

Index polohy:

Název znaku	č.	P_i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - žádný obchod	I	-0,03
5. Školství a sport v obci - žádná základní škola	I	-0,03

6. Zdravotní zařízení v obci - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - prodej dražbou	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,800}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,803 * 0,850 * 0,800 = \mathbf{0,546}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 2\,313,- \text{ Kč/m}^3 * 0,546 = 1\,262,90 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 1\,262,90 \text{ Kč/m}^3 * 754,75 \text{ m}^3 = 953\,173,78 \text{ Kč}$$

Rodinný dům - zjištěná cena

953 173,78 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Nákladové ceny bez odpočtu opotřebení: (bez koeficientu prodejnosti K_p)

a) Rodinný dům = 953 173,78 Kč

Nákladová cena bez odpočtu opotřebení činí celkem 953 173,78 Kč

Nákladová cena bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 953 170,- Kč

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům = 953 173,78 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 953 173,78 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 46 činí 953 170,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům = 953 173,78 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 953 173,78 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 953 170,- Kč

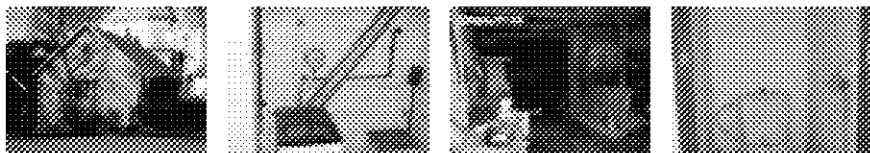
slovy: Devětsetpadesátřítisícjednostosedmdesát Kč

Závěr:

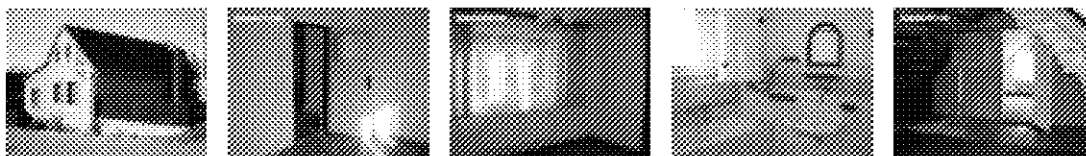
Závady, vážnoucí na nemovitosti:

Nařízení exekuce 12 Nc- 801/2007- 6 ze dne 27.8.2007, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - 057EX-4595/2007-26 ze dne 12.11.2007, Zástavní právo exekutorské pohledávka ve výši 10.147,30 Kč, a příslušenství, Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Praha 9, Prosek, 190 00 Praha 9. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Porovnání s obdobnými nemovitostmi :



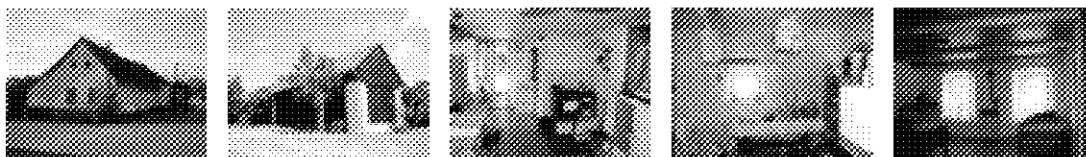
Obyvatelný dům v obci 8km od Žďáru nad Sázavou, Obyčtov. Dům je poměrně zachovalý s etážovým topením na TP, koupelnou a WC. Půda vhodná k půdní vestavbě. Z jedné poloviny podsklepeno prostorným sklepem. IS : voda obecní, plyn, kanalizace, el. 220/380V. Přes ulici naproti je velká stodola, s dalším sklepem a možností parkování více aut. Lze také využít jako dílnu. V obci základní občanská vybavenost. Požadovaná cena 760.000,- Kč.



Udržovaný domek s malou zahrádkou a příjemným posezením v klidné části obce Obyčtov. V domě jsou dva pokoje, jídelna, menší kuchyň, prostorná koupelna, WC. 3. pokoj je v podkroví. K domu náleží i podsklepená stodola, která slouží jako garáž. IS: Voda obecní , loni předělána do plastu. Kanalizace je septik s přepadem, el. 220/380, plyn je na hranici pozemku. V pokojích jsou nová okna. Na domě nové okapy. Požadovaná cena 800.000,- Kč.



samostatně stojící rodinný dům o velikosti 4+1 s garáží a zahradou uprostřed nádherné obce Radešinská Svratka. Dům je umístěn v klidné části obce. Na pozemku se nachází kůlna sloužící jako garáž o velikosti 3,5 x 8 metrů. Dům byl postaven roku 1933, tehdy pouze přízemní z kamene. Roku 1935 bylo postaveno 1. patro (plně cihly). V roce 1995 bylo zbudováno podkroví. V roce 1982 byla provedena v celém domě nová elektroinstalace. Pozemek u domu včetně zastavěné plochy je 789 m². Dispozice: Přízemí: 2x klenuté sklepy 15 a 6 m², kotelna, koupelna, WC, kuchyň 20 m², úložné prostory, veranda 1. patro: 3 pokoje (25 m², 12 m², 6,25 m²) WC 2m². Podkroví: 28m². Vybavenost: Dům je napojen na veškeré sítě vyjma kanalizace, obec nemá ČOV. V roce 2010 proběhla další rekonstrukce: na domě je nová střecha a jsou zde i nová plastová okna. Voda je obecní - ohřev el. boilerem, Plyn - přípojka v budově, Elektroinstalace 380 V. V domě nejsou dodělané podlahové krytiny, koupelna, topení a fasáda. Požadovaná cena 950.000,- Kč.



Starší zachovalá zemědělská usedlost v obci cca 15km od Žďáru nad Sázavou, Radostín nad Oslavou. Dům je ve tvaru písmene L. Je tvořen obytnou a hospodářskou částí. Na obytnou část navazují chlévy a prostorná stodola. Před domem je uzavřený dvůr, ze kterého se dá projít do zahrady za stodolou. Na střeše je pálená taška. Voda a kanalizace jsou obecní. Plyn je zaveden, ale není v současnosti připojen. El. 220/380V. Požadovaná cena 800.000,- Kč.

Obvyklá cena nemovitosti bez vlivu závad : 750.000,- Kč

Obvyklá cena závad : 0,- Kč

Obvyklá cena oprávnění : 0,- Kč

Obvyklou cenu nemovitosti stanovuji na
750.000,- Kč.

Slovy: Sedmsetpadesáttisíc Kč

V Olomouci, 21.7.2011

Ing. Jan Šíma
Kmochova 2
779 00 Olomouc
tel.: 602719124
e-mail: hon.sima@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2566-319/2011 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- výpis z LV č.112 pro k.ú.Rousměrov
- kopie snímku katastrální mapy