

Znalecký posudek číslo 3552 – 210/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 2987

Šumperk

katastrální území: Horní Temenice

bývalý okres: Šumperk

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41
O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

J E Ž K O V Á Jana	1/2
Italská 2987/11	
Š U M P E R K	
P O L I Š E N S K Ý Dušan	1/2
Italská 2987/11	
Š U M P E R K	

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 22.8.2007

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.2987/11, zapsaný na listu vlastnictví číslo 634 pro katastrální území Horní Temenice v bývalém okresním městě Šumperku, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví paní Jany JEŽKOVÉ a pana Dušana POLIŠENSKÉHO, oba bytem čp.2987/11 v místní části Horní Temelice města Šumperku. Jmenovitě se jedná o rodinný dům čp.2987, který je situován na mírně svažitém pozemku v městské části Horní Temelice, v místě s rozsáhlou výstavbou nových honosnějších rodinných domů, které mají přístup po místních asfaltových komunikacích a jsou napojeny na všechny potřebné inženýrské sítě. Rodinný dům je bez podsklepení zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s využitým podkrovím pro obývaní. Uvnitř domu je situována jedna bytová jednotka s pěti pokoji. V přízemí je vstup, chodba, garáž, WC se sprchou, pokoj, obývací pokoj s kuchyňským koutem a jídelnou a schody do podkroví, kde jsou tři pokoje, šatna, WC a lázeň. Ze dvou štítových pokojů je výstup na balkon, který dosud nemá zábradlí. Dům byl dle stavební dokumentace čj. výst.-2115/2002 ze dne 12.7.2002 postaven v letech 2002 a 2003 a na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. výst.-2892/2003 ze dne 9.7.2003 je od této doby užíván k obývaní. K úplnému dokončení je potřeba provést montáž zábradlí na balkoně a horní vrstvu venkovní omítky. Současný technický stav je velmi dobrý s nadstandardním provedením mnoha prvků vnitřního vybavení. Rodinný dům čp.2987 je postaven na stavebním pozemku parcelní číslo st. 370 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlým pozemkem je parcelní číslo 701/54 - zahrada, na kterém jsou umístěny inženýrské sítě pro rodinný dům. K dokončení je nutné provést některé venkovní úpravy rodinného domu jako pergolu, chodníky, oplocení s plotovými vraty a vrátky a vysadit ovocné a okrasné dřeviny. Dle katastru nemovitostí a dle vlastního zjištění se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.634 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu. Prohlídku rodinného domu jsem provedl pouze zvenčí, neboť pan Polišínský je vytížen funkcí vedoucího a kuchaře restaurace "Na nové" v Bludově a nemohl mi dům zpřístupnit.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 484/07-29 ze dne 11.7.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinných spoluvlastníků Jany JEŽKOVÉ a Dušana POLIŠENSKÉHO.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
 - a) Rodinný dům č.p.2987
- 2) *Venkovní úpravy (§10)*
 - a) Venkovní úpravy
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek
 - b) Přílehlý pozemek

B) Ocenění nemovitosti:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*

a) Rodinný dům č.p.2987

Rodinný dům čp.2987 je přízemní nepodsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou, pod kterou je v plném rozsahu obytné podkroví. Dům byl postaven v letech 2002 a 2003 a jeho technický stav je velmi dobrý s mnoha nadstandardními

prvky vnitřního vybavení, k úplnému dokončení je nutno provést zábradlí na balkoně v podkroví a vrchní vrstvu vnější omítky.

Vstup do domu čp.2987 je z jihozápadní strany do vstupní haly a chodby a v přízemí je obývací pokoj a kuchyňským koutem a jídelnou, pokoj, WC se sprchou, garáž a schody do podkroví, kde jsou tři pokoje, šatna, lázeň a WC.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: A
 Konstrukce: zděná
 Střecha: šikmá nebo strmá
 Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
 Počet nadzemních podlaží: 1
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 2 290,00 Kč
 Využitelné podkroví: 3/3
 Koeficient podkroví: 1,1200
 Umístění domu: samostatný
 Koeficient umístění: 1,0000
 Základní cena: 2 564,80 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,2000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	nadstandard	0,9000	1,000	0,0090
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	nadstandard	2,3000	1,000	0,0230
11 Schody	nadstandard	1,0000	1,000	0,0100
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
13 Okna	nadstandard	5,2000	1,000	0,0520
14 Podlahy obytných místností	nadstandard	2,2000	1,000	0,0220
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
16 Vytápění	nadstandard	5,2000	1,000	0,0520
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	nadstandard	4,1000	1,000	0,0410
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: 0,1997

Koeficient vybavení stavby K₄: 1 + 0,1997 x 0,54 = 1,1078

Koeficient polohový K₅: 1,0500

Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p: 0,9270

Základní cena upravená: 2 564,80 Kč x 1,1078 x 1,0500 x 1,9460 x 0,9270 = 5 381,79 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $(11,50 \times 9,45 + 5,80 \times 1,50) \times 3,10 =$	363,86 m ³
OP zastřešení: $9,45 \times 11,50 \times (1,15 + 3,45 : 2) + 5,80 \times 1,50 \times (1,05 + 2,05 : 2) =$	330,49 m ³
Obestavěný prostor celkem:	694,35 m ³

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K ₄	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	7,4018	0,00	7,4018
2 Zdivo	19,1364	0,00	19,1364
3 Stropy	7,1310	0,00	7,1310
4 Střecha	6,5894	0,00	6,5894
5 Krytina	3,0690	0,00	3,0690
6 Klempířské konstrukce	1,2511	0,00	1,2511
7 Vnitřní omítky	5,2354	0,00	5,2354
8 Fasádní omítky	2,5275	50,00	1,2637
9 Vnější obklady	0,0000	0,00	0,0000
10 Vnitřní obklady	3,1972	0,00	3,1972
11 Schody	1,3901	0,00	1,3901
12 Dveře	2,8885	0,00	2,8885
13 Okna	7,2285	0,00	7,2285
14 Podlahy obytných místností	3,0582	0,00	3,0582
15 Podlahy ostatních místností	0,9027	0,00	0,9027
16 Vytápění	7,2285	0,00	7,2285
17 Elektroinstalace	3,8814	0,00	3,8814
18 Bleskosvod	0,5416	0,00	0,5416
19 Rozvod vody	2,8885	0,00	2,8885
20 Zdroj teplé vody	1,7151	0,00	1,7151
21 Instalace plynu	0,4513	0,00	0,4513
22 Kanalizace	2,7982	0,00	2,7982
23 Vybavení kuchyně	0,4513	0,00	0,4513
24 Vnitřní vybavení	5,6994	0,00	5,6994
25 Záchod	0,2708	0,00	0,2708
26 Ostatní	3,0690	0,00	3,0690

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 98,7383
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,9874

Stáří: 4 roky
 Životnost: 100 roků
 Lineární opotřebení: 4,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $5\,381,79 \text{ Kč} \times 694,35 \text{ m}^3 \times 0,9874 = 3\,689\,761,63 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $3\,689\,761,63 \text{ Kč} \times 4,00\% = 147\,590,47 \text{ Kč}$

Cena celkem: 3 542 171,16 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

Jedná se o inženýrské sítě, na které je rodinný dům napojen.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
--------	------

Rodinný dům č.p.2987	3 542 171,16 Kč
Cena staveb:	3 542 171,16 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	3,50%
Výpočet ceny venkovních úprav: 3 542 171,16 Kč x 3,50% =	123 975,99 Kč
Cena venkovních úprav:	123 975,99 Kč

3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 370 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 115 m², na které je postaven rodinný dům čp.2987.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce i)	400,00 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo:	st. 370
Plocha:	115 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
400,00 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 0,9270 x 1,9460 =	793,73 Kč/m ²
Cena za parcelu: 793,73 Kč/m ² x 115 m ² =	91 278,95 Kč

Cena celkem: 91 278,95 Kč

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 701/54 - orná půda o výměře 586 m², která tvoří s rodinným domem čp.2987 jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce i)	400,00 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo:	701/54
----------------	--------

Plocha:	586 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave	
Základní cena upravená:	
400,00 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 0,9270 x 1,9460 x 0,4 =	317,49 Kč/m ²
Cena za parcelu: 317,49 Kč/m ² x 586 m ² =	186 049,14 Kč
Cena celkem:	186 049,14 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)

a) Rodinný dům č.p.2987 3 542 171,16 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy 123 975,99 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)

a) Zastavěný pozemek 91 278,95 Kč
b) Přilehlý pozemek 186 049,14 Kč

Cena nemovitosti celkem: 3 943 480,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Třimiliónydevětsetčtyřicettřítisícčtyřistaosmdesát korun českých

OBVYKLÁ CENA RD č.p. 2987

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 634 pro katastrální území Horní Temenice v bývalém okresním městě Šumperku, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví paní Jany JEŽKOVÉ a pana Dušana POLIŠENSKÉHO, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp. 2987 bez vedlejších staveb, postavený na mírně svažitém pozemku v městské části Horní Temenice v okrajové části bývalého okresního města Šumperku s přístupem a příjezdem z Italské ulice.

Rodinný dům čp. 2987 je nepodsklepená stavba zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou, pod kterou je obytné podkroví. V domě je jedna bytová jednotka, která má v přízemí dva pokoje a kuchyňský kout s jídelnou, v podkroví má tři pokoje.

Dům byl postaven v letech 2002 a 2003 a k úplnému dokončení je potřeba provést horní vrstvu venkovní omítky, zábradlí balkonu v podkroví a některé venkovní úpravy a výsadbu dřevin. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, které vedou kolem příjezdové komunikace.

Rodinný dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 370 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 115 m², přilehlým pozemkem je parcelní číslo 701/54 – orná půda o výměře 586 m².

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 634 nevážou žádné právní povinnosti.

Cena nemovitosti z LV číslo 4312, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 3 943 480 Kč.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, věkově i dispozičně podobných rodinných domů a objektů k bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v místě oceňované nemovitosti. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu.

Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- | | |
|-----------------------|----------------|
| - rodinný dům ŠUMPERK | - 4 200 000 Kč |
| - rodinný dům ŠUMPERK | - 4 500 000 Kč |
| - rodinný dům ŠUMPERK | - 3 660 000 Kč |

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 634 pro katastrální území Horní Temenice bývalého okresního města ŠUMPERKU, tedy rodinného domu čp. 2987 s částečnými venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo st. 370 o výměře 115 m² a parcelní číslo 701/54 o výměře 586 m² ve výši :

= 2 800 000 Kč =

slovy : jedenmiliónšestsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 634 pro katastrální území Horní Temenice obce Šumperk, vyhotovený KÚ v Šumperku dne 15.5.2007
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 484/07-29 ze dne 11.7.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 22.8.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 22.8.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 8 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).