Znalecký posudek číslo
3655 – 325/07

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p. 48**
Moravský Beroun
katastrální území: Sedm Dvorů
bývalý okres: Olomouc

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

Š V A N D A Jaroslav
Sedm Dvorů čp.48
M O R A V S K Ý B E R O U N

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 3.12.2007

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:

Oceňovaná nemovitost je velmi starý rodinný dům s minimem venkovních úprav a dvěma malými pozemky, který je veden na listu vlastnictví číslo 38 pro katastrální území Sedm Dvorů v obci Moravský Beroun v bývalém okrese Olomouc a je ve výlučném vlastnictví pana Jaroslava ŠVANDY, který v domě bydlí se svou rodinou.
Jedná o rodinný dům čp.48, který je postavený na zastavěném pozemku parcelní číslo 3/2, parcela 80/2 k němu tvoří pozemek přilehlý, celková plocha obou parcel je pouhých 496 m^2. Dům má jen malý sklep v suterénu, v přízemí je bytová jednotka s verandou, komorou, chodbou, kuchyní, spíží, koupelnou a třemi pokoji, v částečném podkroví jsou dva jednoduché pokoje s nedostatečnou tepelnou izolací.
Původní rodinný dům byl postaven zřejmě před 120 lety, v současné době jsou základní nosné konstrukce v původním stavu s přiměřenou údržbou a částečnou modernizací, aby splnily možnosti obývání pro rodinu v kraji, kde je nedostatek pracovních příležitostí.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 638/06-32 ze dne 29.10.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinných manželů Jaroslava a Kateřiny ŠVANDOVÝCH.

Sestavení posudku:

1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)
- a) Rodinný dům čp.48

2) Studny (§9)
- a) Studna

3) Venkovní úpravy (§10)
- a) Venkovní úpravy

4) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)
- a) Zastavěný pozemek
- b) Přilehlý pozemek

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp. 48

Rodinný dům čp.48 je přízemní částečně podsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou a dvěma rezality.
Postaven byl před 120 lety, po celou dobu byl jen částečně udržován a minimálně modernizován. Technický stav domu je přiměřený, technický popis je v tabulce vybavenosti domu.
Vstup do domu je ze severní strany přes verandu, ve které je i nízká komora. Následuje chodba přes celou šíři domu a v této jsou schody do malého suterénu s kotelnou a spíž. V přízemí je dále kuchyně, tři pokoje, koupelna s WC a schody na půdu, kde jsou dva pokoje s nedostatečnou tepelnou izolací. Zbytek půdy slouží jako skladiště nepotřebného materiálu. Při východní štítové stěně domu je úzká kůlna, sloužící jako sklad paliva.

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 m^3 obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	do 1/3
Koeficient podkroví:	1,0500
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 404,50 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- kamenné základy bez svislé izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm - 75 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
- eternitové šablony na bednění z prken				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Vnitřní omítky	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
- vápenné na rákosu				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
- pouze částečný obklad				
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- do suterénu kamenné, do patra původní dřevěné schodiště				
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- dřevěné do dřevěných tesařských zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
- původní prkenné				
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
- pouze světelná				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřívače vody				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- sporák na uhlí				
24 Vnitřní vybavení	standard	4,1000	0,000	0,0000
- vana, umývadlo				

25 Záchod - splachovací	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní - běžné vybavení	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,3147
Koeficient vybavení stavby K_4: 1 - 0,3147 x 0,54 = 0,8301

Koeficient polohový K_5: 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p: 0,9310
Základní cena upravená: 2 404,50 Kč x 0,8301 x 1,0000 x 1,9460 x 0,9310 = 3 616,16 Kč

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: 4,60x4,40x2,10 = 42,50 m^3
OP vrchní stavby: 8,10x16,45x2,90+2,85x8,75x(2,00+3,00):2 = 448,75 m^3
OP zastřešení: 8,10x16,45x(0,50+4,20:2)+5,00x1,70x2,30:2+5,00x1,90x2,00:2 = 365,71 m^3
Obestavěný prostor celkem: 856,96 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	4,5440	120	150	3,64 %
2 Zdivo	25,5391	120	150	20,43 %
3 Stropy	9,5169	120	150	7,61 %
4 Střecha	8,7941	120	140	7,54 %
5 Krytina	4,0959	60	80	3,07 %
6 Klempířské konstrukce	1,0842	60	80	0,81 %
7 Vnitřní omítky	3,2141	120	140	2,75 %
8 Fasádní omítky	3,3731	60	80	2,53 %
9 Vnější obklady	0,0000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	1,2745	12	40	0,38 %
11 Schody	0,5542	120	140	0,47 %
12 Dveře	1,7733	120	140	1,52 %
13 Okna	6,2643	60	80	4,70 %
14 Podlahy obytných místností	1,2191	60	80	0,91 %
15 Podlahy ostatních místností	0,5542	60	80	0,42 %
16 Vytápění	6,2643	12	40	1,88 %
17 Elektroinstalace	2,3828	60	80	1,79 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	3,8550	12	40	1,16 %
20 Zdroj teplé vody	2,2889	12	40	0,69 %
21 Instalace plynu	0,0000	0	0	0,00 %
22 Kanalizace	3,7345	60	80	2,80 %
23 Vybavení kuchyně	0,2771	12	40	0,08 %
24 Vnitřní vybavení	4,9392	12	40	1,48 %
25 Záchod	0,3614	12	40	0,11 %
26 Ostatní	4,0959	12	40	1,23 %

Opotřebení celkem: 68,01 %

Reprodukční cena s vlivem K_p: 3 616,16 Kč x 856,96 m^3 = 3 098 904,47 Kč
Opotřebení: 3 098 904,47 Kč x 68,01% = 2 107 564,93 Kč

Cena celkem: 991 339,54 Kč

2) Studny (§9)

a) Studna

Jedná se o původní kopanou studnu vyzděnou kamenem do hl.5 m.

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	5,00 m
Výpočet ceny:	
5 x 1950,00 =	9 750,00 Kč
Koeficient polohový K_5:	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9400
Koeficient prodejnosti K_p:	0,9310
Cena upravená koeficienty:	
9 750,00 Kč x 1,0000 x 1,9400 x 0,9310 =	17 609,87 Kč
Stáří:	120 roků
Životnost:	140 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 17 609,87 Kč x 85,00% =	14 968,39 Kč

Cena celkem: **2 641,48 Kč**

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

Jedná se přípojku vody s čerpadlem, odvod splašků do žumpy, zpevněné plochy a oplocení.

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

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
Rodinný dům čp.53	991 339,54 Kč

Cena staveb:	991 339,54 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	2,00%
Výpočet ceny venkovních úprav: 991 339,54 Kč x 2,00% =	19 826,79 Kč

Cena venkovních úprav: **19 826,79 Kč**

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

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 297 m^2, na které je postaven rodinný dům čp.48.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	3309
Cena pozemku: ZC = (35 + (3309 - 1000) x 0,007414) x 1,00 =	52,12 Kč/m^2
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p:	0,9310

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	- 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

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

Parcela číslo:	3/2
Plocha:	297 m^2

Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:	
52,12 x (100 + 0)% x (100 - 12)% x 0,9310 x 1,9460 =	83,10 Kč/m^2
Cena za parcelu: 83,10 Kč/m^2 x 297 m^2 =	24 680,70 Kč
Cena celkem:	**24 680,70 Kč**

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 80/2 - zahradu o výměře 198 m^2, která tvoří s rodinným domem čp.48 jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	3309
Cena pozemku: ZC = (35 + (3309 - 1000) x 0,007414) x 1,00 =	52,12 Kč/m^2
Koeficient změn ceny staveb K_i:	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p:	0,9310

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	- 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

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

Parcela číslo:	80/2
Plocha:	198 m^2

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavel

Základní cena upravená:	
52,12 x (100 + 0)% x (100 - 12)% x 0,9310 x 1,9460 x 0,4 =	33,24 Kč/m^2
Cena za parcelu: 33,24 Kč/m^2 x 198 m^2 =	6 581,52 Kč
Cena celkem:	**6 581,52 Kč**

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp.48	991 339,54 Kč

2) Studny (§9)

a) Studna	2 641,48 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy	19 826,79 Kč

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

a) Zastavěný pozemek	24 680,70 Kč
b) Přilehlý pozemek	6 581,52 Kč

Cena nemovitosti celkem: 1 045 070,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilióněctyřicetpěttisícsedmdesát korun českých

O B V Y K L Á C E N A R D č.p. 48

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 38 pro katastrální území Sedm Dvorů v bývalém okrese Olomouc, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví pana Jaroslava ŠVANDY, 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 kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.
Konkrétně se jedná o rodinný dům čp. 48 bez vedlejších staveb, postavený na mírně svažitém pozemku v centru katastrálního území Sedm Dvorů, což je přilehlá část města Moravský Beroun, s přístupem po místní zpevněné obslužné komunikaci bez možností napojení na inženýrské sítě obce.
Rodinný dům čp. 48 je jen částečně podsklepená stavba zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou, pod níž je menší obytné podkroví pro sezonní užívání . V suterénu je kotelna, v přízemí je bytová jednotka se třemi pokoji, při východní štítové stěně je sklad paliva.
Dům byl postaven údajně před 120 lety, v roce 1994 po darování od matky proběhla jeho poslední oprava a modernizace. Celkově je rodinný dům pouze jednoduše vybaven a jeho celková životnost je 140 až 150 let.
Dům je napojen na vlastní studnu a rozvod NN, splašky má svedeny do žumpy.
K rodinnému domu čp. 48 patří pouze 496 m2 pozemku. Postaven je na zastavěném pozemku parcelní číslo 3/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 297 m2, přilehlým pozemkem je parcelní číslo 80/2 – zahrada o výměře 198 m2. Navazující pozemky zbouraného statku a zemědělských pozemků jsou ve vlastnictví Pozemkového úřadu ČR.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 38 váže věcné břemeno bytu a užívání nemovitosti ze dne 25.10.1994 pro původní vlastnicí paní Anežku ŠVANDOVOU, spočívající v možnosti dosmrtného spoluužívání celé nemovitosti. V současné době však paní Anežka ŠVANDOVÁ bydlí v bytovém domě čp.545 v Moravském Berouně a právo věcného břemene nevyužívá. Pro účely stanovení obvyklé ceny nemovitosti čp.38 hodnotím toto břemeno částkou 80 000 Kč.

Cena nemovitosti z LV číslo 38, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 1 045 070 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 kancelářemi v místě oceňované nemovitosti. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu. Jelikož se jedná o region v oblastí Jeseníků, kde je značný nedostatek pracovních příležitostí a jsou zde i některé neobydlené nemovitosti, je jejich cena poměrně nízká. 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 Moravský Beroun - 700 000 Kč**
- **rodinný dům Moravský Beroun - 700 000 Kč**
- **rodinný dům Moravský Beroun - 680 000 Kč**
- **rodinný dům Moravský Beroun - 650 000 Kč**
- **rodinný dům Moravský Beroun - 750 000 Kč**

Průměrná cena těchto pěti nabízených nemovitostí činí - 700 000 Kč, snížení průměrné vypočtené ceny o navýšení nabídek na trhu s nemovitostmi o 10 % pak činí - cca 630 000 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 38 pro katastrální území Sedm Dvorů v bývalém okrese Olomouc, tedy rodinného domu čp. 48 s minimálními venkovními úpravami a pozemky parcelní číslo 3/2 o výměře 297 m2 a parcelní číslo 80/2 o výměře 198 m2 ve výši 630 000 Kč a po odpočtu hodnoty věcného břemene spoluužívání nemovitosti ve výši 80 000 Kč činí obvyklá cena částku :

= 550 000 Kč =

slovy : pětsetpadesáttisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 38 pro katastrální území Sedm Dvorů obce Moravský Beroun, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 9.11.2007
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 638/06-29 ze dne 29.10.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 3.12.2007 za účasti soudního znalce ing. paní Kateřiny ŠVANOVÉ
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 3.12.2007

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).