

Znalecký posudek číslo 3631 - 301/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 942
Vendryně
katastrální území: Vendryně
okres: Frýdek-Místek

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S J M R U C K I Jaroslav ing. a Olga ing.
V E N D R Y N Ě čp.942

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 12.11.2007

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 novější rodinný dům s venkovními úpravami a pozemky, který je veden na listu vlastnictví číslo 1379 pro katastrální území a obec Vendryně v bývalém okrese Frýdek - Místek a je ve společném jmění manželů ing. Jaroslava RUCKÉHO a ing. Olgy RUCKÉ, kteří v rodinném domě bydlí. Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedl dne 12.11.2007 za účasti obou manželů a byla mi zapůjčena částečná projektová dokumentace ke stavbě rodinného domu.

Ve skutečnosti se jedná o rodinný dům čp. 942, který je postavený na zastavěném pozemku parcelní číslo 2702/3, přilehlým pozemkem je parcela 2702/2 orná půda. Zbylé dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 2702/1 - orná půda a parcelní číslo 2702/4 - orná půda jsou dle Územního plánu pro obec Vendryně určeny pro případnou výstavbu rodinných domů.

Dům je celý podsklepený a je v něm jednogenerační bytová jednotka s kuchyní, třemi pokoji a sociálním zařízením v přízemí a třemi pokoji se sociálním zařízením v podkroví pod sedlovou střechou.

Technický stav rodinného domu je přiměřeně dobrý převážně se standardním vybavením.

Na přilehlém pozemku 2702/2 jsou venkovní úpravy k rodinnému domu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1002/06-26 ze dne 6.9.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinného ing. Jaroslava RUCKÉHO.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům čp.942

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

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

a) Zastavěný pozemek

b) Přilehlý pozemek

4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)

a) Ovocné a okrasné dřeviny

5) Jiné pozemky (§31)

a) Ostatní pozemek

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.942

Rodinný dům čp. 942 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou, pod kterou je obytné podkroví.

Dům byl postaven v letech 1989 - 1994, kdy byl kolaudován a jeho technický stav je dobrý, odpovídající stáří.

Podsklepení je pod celým domem a jsou zde tři sklady, dílna, vodárna a pracovna. Do přízemí je vstup z východní strany přes krytou terasu a následuje zádveř a chodba, ze které je vstup do kuchyně, pokoje s jídelnou a odpočinkovým prostorem, pokoje a sociálního zařízení. Středovým schodištěm je výstup do podkroví, ve kterém jsou tři pokoje s jedním balkonem a sociální zařízení.

Vybavenost domu je velmi dobrá s převahou standardních prvků.

Standardní klasifikace produkce (SKP):

46.21.11

Typ:	C
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 130,00 Kč
Využitelné podkroví:	3/3
Koeficient podkroví:	1,1200
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 385,60 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	5,4000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	23,4000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm a kombinované v hodnotě tl. 45 cm				
3 Stropy	standard	9,1000	0,000	0,0000
- montované z ocelových nosníků a stropních desek				
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
- bonnský šindel				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- úplné střechy z plechu titan - zinek včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	nadstandard	2,8000	1,000	0,0280
- vápenné štukové se zateplením				
9 Vnější obklady	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sokl má keramický obklad				
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	nadstandard	2,3000	1,000	0,0230
- betonové stupně s povrchem PVC do suterénu a s povrchem korku do podkroví				
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných truhlářských zárubní				
13 Okna	standard	5,1000	0,000	0,0000
- plastová				
14 Podlahy obytných místností	nadstandard	2,1000	1,000	0,0210
- betonová mazanina s cementovým potěrem a korkovým povrchem				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,3000	0,000	0,0000
- keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
- lokální na tuhá paliva a elektrické přímotopy				
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohříváče vody				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
- běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů				

23 Vybavení kuchyně - elektrický sporák	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení - vana a umývadlo v přízemí, sprcha a umývadlo v podkroví	standard	4,3000	0,000	0,0000
25 Záchod - splachovací v přízemí, splachovací v koupelně podkroví	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní - běžné vybavení	standard	4,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: 0,0516
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 + 0,0516 \times 0,54 =$ 1,0279

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,9600
 Základní cena upravená: $2\,385,60 \text{ Kč} \times 1,0279 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9600 =$ 3 893,87 Kč

Obestavěný prostor:
 OP spodní stavby: $(16,00 \times 10,50 + 2,00 \times 4,50 + 2,00 \times 4,50 - 1,70 \times 5,50) \times 2,30 =$ 406,29 m³
 OP vrchní stavby: $(10,50 \times 14,30 - 1,70 \times 5,00) \times 2,90 + 2,00 \times 4,50 \times (2,40 + 2,90) : 2 + 2,00 \times 4,50 \times (2,60 + 3,40) : 2 =$ 461,64 m³
 OP zastřešení: $8,10 \times (14,30 + 12,60) : 2 \times (0,50 + 3,30) : 2 =$ 234,23 m³
 Plocha balkonů: $5,50 \times 1,70 + 5,00 \times 3,40 =$ 26,35 m²
 Obestavěný prostor celkem: 1128,51 m³

Stáří: 13 roků
 Životnost: 100 roků
 Lineární opotřebení: 13,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,893,87 \text{ Kč} \times 1128,51 \text{ m}^3 =$ 4 394 271,23 Kč
 Opotřebení: $4\,394\,271,23 \text{ Kč} \times 13,00\% =$ 571 255,26 Kč

Cena celkem: 3 823 015,97 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

Jedná se o inženýrské sítě, na které je rodinný dům napojen (vodovod, kanalizace, přípojka NN) a venkovní úpravy na přilehlém pozemku zahrady (zpevněné plochy, venkovní schody).

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

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

<u>stavba</u>	<u>cena</u>
Rodinný dům čp.942	3 823 015,97 Kč

Cena staveb: 3 823 015,97 Kč
 Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb: 3,50%
 Výpočet ceny venkovních úprav: $3\,823\,015,97 \text{ Kč} \times 3,50\% =$ 133 805,56 Kč

Cena venkovních úprav: 133 805,56 Kč

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

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 2702/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m², na které je postaven rodinný dům čp.942.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	3985
Cena pozemku: $ZC = (35 + (3985 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 =$	57,13 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9600

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo:	2702/3
Plocha:	186 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$57,13 \times (100 + 0)\% \times (100 + 0)\% \times 0,9600 \times 1,9460 =$	106,73 Kč/m ²
Cena za parcelu: $106,73 \text{ Kč/m}^2 \times 186 \text{ m}^2 =$	19 851,78 Kč

Cena celkem: 19 851,78 Kč

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 2702/2 - orná půda o výměře 2 108 m², která tvoří s rodinným domem čp. 942 jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	3985
Cena pozemku: $ZC = (35 + (3985 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 =$	57,13 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9600

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo:	2702/2
Plocha:	2108 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavel	
Základní cena upravená:	
$57,13 \times (100 + 0)\% \times (100 + 0)\% \times 0,9600 \times 1,9460 \times 0,4 =$	42,69 Kč/m ²
Cena za parcelu: $42,69 \text{ Kč/m}^2 \times 2108 \text{ m}^2 =$	89 990,52 Kč

Cena celkem: 89 990,52 Kč

4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)

a) Ovocné a okrasné dřeviny

Na přilehlém pozemku zahrady jsou vysazeny ovocné a okrasné dřeviny.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Druh oceňovaného porostu:	smíšené porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin
Číslo parcely:	2702/2
Cena za 1 m ² podle §28, odst.5):	42,69 Kč

Výměra parcely s porostem:	486 m ²
Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a:	4 %
Výpočet ceny porostu: 42,69 Kč x 486 m ² x 4 % =	829,89 Kč

Cena celkem: **829,89 Kč**
5) Jiné pozemky (§31)

a) Ostatní pozemek

Jedná se o dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 2702/1 – orná půda o výměře 1 957 m² a parcelní číslo 2702/4 – orná půda o výměře 1 847 m².

Obě parcely jsou dle Územního plánu pro obec Vendryně určeny pro zástavbu rodinnými domy a mohou být odprodány samostatně bez ohledu na nemovitost s rodinným domem čp.942.

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:	nejsou
Parcela číslo:	2702/1
Plocha:	1957 m ²
Ocenění je provedeno podle odstavce:	1
Cena určená podle §28 odst. 2 se násobí koeficientem 0,30.	
Základní cena:	57,13 Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9600
Koeficient inflace K _i :	1,8280
Cena podle §28, odst. 2: 57,13 x (100 + 0)% x (100 + 0)% x 0,9600 x 1,8280 =	100,26 Kč/m ²
Úprava ceny podle §31, odst. 1: 100,26 Kč/m ² x 0,30 =	30,08 Kč/m ²
Cena parcely: 1957 m ² x 30,08 Kč/m ² =	58 866,56 Kč
Parcela číslo:	2702/4
Plocha:	1847 m ²
Ocenění je provedeno podle odstavce:	1
Cena určená podle §28 odst. 2 se násobí koeficientem 0,30.	
Základní cena:	57,13 Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9600
Koeficient inflace K _i :	1,8280
Cena podle §28, odst. 2: 57,13 x (100 + 0)% x (100 + 0)% x 0,9600 x 1,8280 =	100,26 Kč/m ²
Úprava ceny podle §31, odst. 1: 100,26 Kč/m ² x 0,30 =	30,08 Kč/m ²
Cena parcely: 1847 m ² x 30,08 Kč/m ² =	55 557,76 Kč
Cena celkem:	114 424,32 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp.942 3 823 015,97 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy 133 805,56 Kč

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

a) Zastavěný pozemek 19 851,78 Kč
b) Přílehlý pozemek 89 990,52 Kč

4) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)

a) Ovocné a okrasné dřeviny 829,89 Kč

Cena nemovitosti celkem: 4 181 920,00 Kč

OBVYKLÁ CENA RD č.p. 1111

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1379 pro katastrální území Vendryně v bývalém okrese Frýdek - Místek, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů ing. Jaroslava RUCKÉHO a ing. Olgy RUCKÉ, 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. 942 bez vedlejších staveb, postavený na mírně svažitém pozemku v okrajové části obce Vendryně s přístupem po místní zpevněné obslužné komunikaci a s možností napojení na inženýrské sítě obce.

Rodinný dům čp. 942 je podsklepená stavba zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou, pod níž je využito podkroví a jednogenerační byt má v přízemí kuchyni s jídelnou, dvěma pokoji a sociálním zařízením, v podkroví pak další tři pokoje se sociálním zařízením a balkony.

Dům byl postaven v letech 1989 - 1994 a jeho technický stav je velmi dobrý s pravidelnou údržbou, mnohé prvky vnitřního vybavení jsou nadstandardní. Dům je napojen na obecní vodovod a rozvod NN a na přilehlém pozemku zahrady jsou potřebné venkovní úpravy.

Rodinný dům čp. 942 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 2702/3 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 186 m², přilehlým pozemkem je parcelní číslo 2702/2 – orná půda o výměře 2 108 m². Další dva pozemky navazující na nemovitost a to parcelní číslo 2702/1 – orná půda o výměře 1 957 m² a parcelní číslo 2702/4 – orná půda o výměře 1 847 m² mohou rovněž tvořit přilehlý pozemek k rodinnému domu čp.942 a nebo mohou být zastavěny rodinnými domy v souladu s Územním plánem obce Vendryně.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 1379 nevážou žádné právní povinnosti.

Cena nemovitosti z LV číslo 1379, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 4 181 920 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.

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 DOLNÍ DOMASLAVICE	- 3 675 000 Kč
- rodinný dům BYSTRICE	- 4 000 000 Kč
- rodinný dům TRINEC - Oldřichovice	- 3 045 000 Kč
- rodinný dům TRINEC - Oldřichovice	- 3 040 000 Kč

Průměrná cena těchto nemovitostí činí - 3 440 000 Kč, snížení průměrné vypočtené ceny o navýšení nabídek na trhu s nemovitostmi o 10 – 15 % pak činí - cca 2 950 000 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 1379 pro katastrální území Vendryně v bývalém okrese Frýdek – Místek, tedy rodinného domu čp. 942 s venkovními úpravami a pozemky parcelní číslo 2702/3 o výměře 186 m², parcelní číslo 2702/2 o výměře 2 108 m², parcelní číslo 2702/1 o výměře 1 957 m² a parcelní číslo 2702/4 o výměře 1 847 m² ve výši :

= 2 800 000 Kč =

slovy : dvamiliónyosmsettisíc korun českých

V případě, že by došlo k prodeji pouze dvou přilehlých pozemků a to parcelní číslo 2702/1 o výměře 1 957 m² a parcelní číslo 2702/4 o výměře 1 847 m², stanovuji obvyklou tržní cenu za 1 m² tohoto pozemku, který umožňuje výstavbu rodinného domu, ve výši 120 Kč.

Obvyklá tržní cena by pak činila u pozemku

parcelní číslo 2702/1 - 235 000 Kč

parcelní číslo 2702/4 - 222 000 Kč

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1379 pro katastrální území a obec Vendryně, vyhotovený KÚ v Třinci dne 16.4.2007
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1002/06-26 ze dne 6.9.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.11.2007 za účasti soudního znalce manželů RUCKÝCH
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 12.11.2007

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).