



## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 217 pro katastrální území Volovec obce Dolní Domaslavice, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Tomáše a Marcely Kristiánových, bytem ul. Poděbradova 3057/63 Moravská Ostrava.

Konkrétně se jedná o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 265/8 - ostatní plocha jiná plocha, která je situována v části obce, zastavěné převážně rodinnými domy a s přístupem po místní zpevněné komunikaci. Na uvedené parcele se nachází rozestavěný rodinný dům (bez č.p.), jenž je rovněž ve vlastnictví manželů Kristiánových. Jedná se o zděnou podsklepenou stavbu se dvěma nadzemními podlažími a nízkou sedlovou střechou, která je přibližně od roku 1993 provedena pouze v hrubé stavbě. Žádné další stavební práce zde od uvedeného roku nebyly provedeny, jedná se tedy o rozestavěnou stavbu.

Kromě uvedeného rozestavěného domu se na parcele p.č.265/8 nenacházejí žádné jiné stavby ani venkovní úpravy, pouze zde roste několik ovocných stromů.

Dle katastru nemovitostí na uvedené nemovitosti z LV 217 nevážnou žádná práva ani věcná břemena.

Prohlídku a zaměření nemovitosti jsem provedl 5.10.2005 bez účasti vlastníků, neboť tyto se mi nepodařilo kontaktovat. Nemovitost je volně přístupná a údaje potřebné k ocenění jsem si opatřil jednak přímo na místě a také ve stavebním archivu Obecního úřadu obce Lučina.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 807/04 ze dne 2.8.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV 217 pro katastrální území Volovec obce Dolní Domaslavice, který je veden ve společném jmění povinných.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*
  - a) Rozestavěný rodinný dům bez č.p.
  
- 2) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*
  - a) Ovocné porosty
  
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
  - a) Zastavěná plocha
  - b) Přílehlý pozemek

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

### **a) Rozestavěný rodinný dům bez č.p.**

Jedná se o podsklepenou stavbu zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Dle stavební projektové dokumentace má být uvnitř situována jedna bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím, situovaná ve 2. NP. Z informací získaných na místě příslušným stavebním úřadem v Lučině vyplývá, že stavba rodinného domu byla povolena stavebním povolením číslo 1698/90-332 ze dne 27.8.1990. K zahájení stavby došlo údajně v roce 1993, kdy byla provedena hrubá stavba domu a zastřešení. Současně s tímto byla položena střešní krytina, část klempířských konstrukcí a část oken. Následně byly údajně

stavební práce na objektu zastaveny a v tomto rozestavěném stavu se stavba nachází do současné doby. Současný technický stav je odpovídající stupni rozestavěnosti a době trvání stavby od roku 1993. Svislé nosné konstrukce a střecha nevykazují známky závažného poškození či opotřebení. V horším technickém stavu jsou základy domu a izolace, přes které do suterénních prostor značně zatéká, což je jedním z důsledků dlouhodobé nedokončenosti stavby. Celkovou životnost rozestavěné hrubé stavby rodinného domu stanovují vzhledem k výše uvedeným skutečnostem na 90 let.

Dle projektové dokumentace mají být uvnitř stavby tyto místnosti : 1.PP - 3 sklepy, kotelna, chodba a místnost na palivo, 1.NP - garáž, hala, technická místnost a prádelna, 2.NP - obývací pokoj, kuchyně, jídelna, tři pokoje, koupelna, WC, terasa.

Podrobný popis vybavenosti a dokončenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	D
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	1 900,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	1 900,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
- betonové základy s nedostatečnou svislou izolací suterénu proti zemní vlhkosti - zatéká do suterénu				
2 Zdivo	podstandard	24,3000	-1,000	-0,2430
- zdivo pouze ze škvárových tvárnic tl. do 40 cm				
3 Stropy	standard	9,3000	0,000	0,0000
- montované z ocelových nosníků a stropních desek				
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
- kanadský šindel				
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,7000	-1,000	-0,0070
- pouze žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Vnitřní omítky	standard	6,4000	0,000	0,0000
-				
8 Fasádní omítky	standard	3,3000	0,000	0,0000
-				
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
-				
10 Vnitřní obklady	standard	2,4000	0,000	0,0000
-				
11 Schody	standard	3,9000	0,000	0,0000
-				
12 Dveře	standard	3,4000	0,000	0,0000
-				
13 Okna	standard	5,3000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,3000	0,000	0,0000
-				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,4000	0,000	0,0000
-				
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
-				

17 Elektroinstalace	standard	4,0000	0,000	0,0000
-				
18 Bleskosvod	standard	0,5000	0,000	0,0000
-				
19 Rozvod vody	standard	2,8000	0,000	0,0000
-				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,6000	0,000	0,0000
-				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
-				
22 Kanalizace	standard	2,9000	0,000	0,0000
-				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
-				
24 Vnitřní vybavení	standard	5,0000	0,000	0,0000
-				
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
-				
26 Ostatní	standard	3,0000	0,000	0,0000
-				

Součet podílů: -0,2930  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,2930 \times 0,54 = 0,8418$

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 1,0560

Základní cena upravená:  $1\ 900,00\ \text{Kč} \times 0,8418 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 1,0560 = 2\ 624,35\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby:  $9,35 \times 12,50 \times 2,40 = 280,50\ \text{m}^3$   
 OP vrchní stavby:  $9,35 \times 12,50 \times 3,00 + (9,35 \times 12,50 + 0,90 \times 12,50 + 0,90 \times 3,75) \times 2,80 = 718,83\ \text{m}^3$   
 OP zastřešení:  $9,35 \times 12,50 \times (0,85 + 1,45 : 2) = 184,08\ \text{m}^3$   
 Plocha balkonů:  $0,90 \times 7,30 + 1,05 \times 6,50 = 13,40\ \text{m}^2$

Obestavěný prostor celkem: 1196,81 m<sup>3</sup>

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z $K_4$	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	2,3498	0,00	2,3498
2 Zdivo	13,2787	10,00	11,9511
3 Stropy	11,0478	10,00	9,9432
4 Střecha	4,9894	0,00	4,9894
5 Krytina	3,5639	0,00	3,5639
6 Klempířské konstrukce	0,3825	50,00	0,1913
7 Vnitřní omítky	7,6028	100,00	0,0000
8 Fasádní omítky	3,9202	100,00	0,0000
9 Vnější obklady	0,4752	100,00	0,0000
10 Vnitřní obklady	2,8510	100,00	0,0000
11 Schody	4,6329	100,00	0,0000
12 Dveře	4,0390	100,00	0,0000
13 Okna	6,2960	50,00	3,1481
14 Podlahy obytných místností	2,7322	100,00	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	1,6631	100,00	0,0000
16 Vytápění	4,9893	100,00	0,0000
17 Elektroinstalace	4,7517	100,00	0,0000
18 Bleskosvod	0,5940	100,00	0,0000

19 Rozvod vody	3,3262	100,00	0,0000
20 Zdroj teplé vody	1,9007	100,00	0,0000
21 Instalace plynu	0,5940	100,00	0,0000
22 Kanalizace	3,4450	100,00	0,0000
23 Vybavení kuchyně	0,5940	100,00	0,0000
24 Vnitřní vybavení	5,9397	100,00	0,0000
25 Záchod	0,4752	100,00	0,0000
26 Ostatní	3,5638	100,00	0,0000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 36,1368  
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,3614

Stáří: 12 roků  
 Životnost: 90 roků  
 Lineární opotřebení: 13,33%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$  a nedokončených konstrukcí:  $2\,624,35 \text{ Kč} \times 1196,81 \text{ m}^3 \times 0,3614 = 1\,135\,102,58 \text{ Kč}$

Opotřebení:  $1\,135\,102,58 \text{ Kč} \times 13,33\% = 151\,309,17 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 983 755,57 Kč**

## 2) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

### **a) Ovocné porosty**

Na pozemku parcelní číslo 265/8 roste menší množství ovocných stromů.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
jabloň (JHKM-Vk)	3	40	648,00	-20	1 555,20 Kč
švestka (ŠP-vt)	2	40	60,00	-20	120,00 Kč

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 1,0000

**Ovocné porosty celkem: 1 675,20 Kč**

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

### **a) Zastavěná plocha**

Na LV 217 není evidována žádná stavební parcela. Pro účely ocenění však skutečná zastavěná plocha existuje, neboť na p.č.265/8 je rozestavěný rodinný dům. Zastavěnou plochu proto určím výpočtem skutečné zastavěné plochy domu  $9,35 \times 12,50 = 117 \text{ m}^2$  (zaokrouhleno na celé metry).

Výměru  $117 \text{ m}^2$  použiji při výpočtu skutečné zastavěné plochy rozestavěným rodinným domem bez č.p.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 977

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Rozestavěný rodinný dům bez č.	1,0560	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:

nejsou

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:

přirážka 3%

Parcela číslo:

265/8

Plocha:

117 m<sup>2</sup>

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 1,0560 \times 1,8280 =$  69,59 Kč/m<sup>2</sup>

Cena za parcelu:  $69,59 \text{ Kč/m}^2 \times 117 \text{ m}^2 =$

8 142,03 Kč

**Cena celkem:**

**8 142,03 Kč**

#### **b) Přilehlý pozemek**

Jedná se o část pozemku p.č.265/8 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 533 m<sup>2</sup>, která není zastavěna samotnou stavbou rozestavěného rodinného domu bez č.p. Plochu s výše uvedenou výměrou určuji jako přilehlý pozemek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:

977

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$

35,00 Kč/m<sup>2</sup>

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ :

1,8280

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

1,0560

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
---------------------------	----------

5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci

srážka 7

15 Možnost napojení na plynovod

přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:

nejsou

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:

přirážka 3%

Parcela číslo:

265/8

Plocha:

533 m<sup>2</sup>

Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 1,0560 \times 1,8280 =$

69,59 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny podle odstavce 8:  $69,59 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$

27,84 Kč/m<sup>2</sup>

Cena za parcelu:  $27,84 \text{ Kč/m}^2 \times 533 \text{ m}^2 =$

14 838,72 Kč

**Cena celkem:**

**14 838,72 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

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

a) Rozestavěný rodinný dům bez č.p. 983 755,57 Kč

### *2) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*

a) Ovocné porosty 1 675,20 Kč

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

a) Zastavěná plocha 8 142,03 Kč

b) Přilehlý pozemek 14 838,72 Kč

**Cena nemovitosti z LV č. 217 celkem: 1 008 410,00 Kč**  
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilionosmtisícčtyřistadeset korunčeských

### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 217 pro katastrální území Volovec obce Dolní Domaslavice, vyhotovený KÚ ve Frýdku
- Místku dne 11.5.2005
- kopie katastrální mapy
- stavební dokumentace ke stavbě RD včetně stavebního povolení čj.1698/90-332 ze dne 27.8.1990 z archívu Obecního úřadu v Lučině
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. EX807/04 ze dne 2.8.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 5.10.2005 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 5.10.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 8 listů textu + přílohu a předává se objednateli v pěti vyhotoveních.

## OBVYKLÁ CENA ROZESTAVĚNÉHO RODINNÉHO DOMU

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z LV č.217 pro katastrální území Volovec obce Dolní Domaslavice, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Tomáše a Marcely Kristiánových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z informací, získaných na místě příslušném stavebním úřadu v Lučině, dále z internetové a tiskové nabídky realitních kanceláří, nabízejících k prodeji obdobné nemovitosti v blízkém okolí a také z vlastní databáze tržních cen.

Předmětem ocenění je pozemková parcela parcelní číslo 265/8 v k.ú. Volovec obce Dolní Domaslavice, a to včetně stavby rozestavěného rodinného domu bez čísla popisného, který se na uvedeném pozemku nachází. Rozestavěný rodinný dům bez č.p. je podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, ve které má být dle projektové dokumentace situována jedna bytová jednotka o velikosti 4+1 s příslušenstvím. Stavba není dokončena, provedena je pouze v hrubé stavbě se zastřešením. Rozestavěna a nedokončena je od roku 1993. Podrobný popis dokončenosti a vybavenosti stavby je uveden výše v posudku. Na pozemku p.č.265/8 nejsou provedeny žádné venkovní úpravy, pouze je několik ovocných stromů. Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému pozemku p.č.265/8 a k rozestavěnému rodinnému domu bez č.p., který se na uvedeném pozemku nachází, nevážou žádná práva nebo věcná břemena.

**Při stanovení obvyklé ceny, vycházím z omezené nabídky podobných nemovitostí, nabízených k prodeji v blízkém okolí. Na trhu s nemovitostmi se však podobně rozestavěné a nedokončené rodinné domy, jako v případě oceňovaného domu, obchodují v omezené míře.**

**Pro porovnání vybírám dva rozestavěné rodinné domy z blízkého okolí Dolních Domaslavic, které jsou v podobně rozestavěném a nedokončeném stavu. Oba jsou však postaveny na větším pozemku a mají navíc provedeny sítě.**

- podobně rozestavěný RD 5+1 s poz. 1500 m<sup>2</sup> v Horních Bludovicích.....nabízená cena 1 230 000 Kč
- podobně rozestavěný RD 2\*(3+1) s poz. 1280 m<sup>2</sup> v Třanovicích.....nabízená cena 1 100 000 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 č.217 pro k.ú. Volovec obce Dolní Domaslavice, tj. rozestavěného rodinného domu bez č.p. na p.č.265/8, pozemku p.č. 265/8 a porostů cenou ve výši :**

**=950 000 Kč=**

slovy : devětsetpadesátisícikorunčeských

### 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 ).