

Znalecký posudek číslo **3191 - 81/06**

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 288 s příslušenstvím
Horní Benešov

katastrální území: Horní Benešov
okres: Bruntál

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

C I L E Č E K Josef
Polní 288, Horní Benešov

r.č. 490823/251

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 4.4.2006

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. a č. 640/2004 Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 68 pro katastrální území obce Horní Benešov, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Josefa Cilečka, bytem ul. Polní 288 Horní Benešov.

Konkrétně se jedná o stavbu rodinného domu č.p.288 s příslušenstvím, který je postaven na oploceném pozemku poblíž centra obce Horní Benešov, s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům č.p.288 je nepodsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Celkově je uvnitř domu situována jedna bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím, která zabírá obě nadzemní podlaží. Pro značné stáří domu, se již nedochovala téměř žádná původní stavební dokumentace, ale dle informací podaných vlastníkem a dle zjištění, byl rodinný dům postaven kolem roku 1900 s tím, že v letech 1968 - 1969 byla provedena jeho celková generální oprava. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří a provedené rekonstrukci.

Součástí ocenění bude dále příslušenství domu, tvořené některými venkovními úpravami jako vodovodní přípojkou, kanalizační přípojkou do městské kanalizace a oplocením s plotovou podezdívkou a plotovou brankou.

Rodinný dům č.p.288 je společně se svým přilehlým dvorem postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 1097 - zastavěná plocha a nádvoří.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.68 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 336/04 ze dne 27.1.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.68, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům č.p.288

2) Venkovní úpravy (§ 10)

- a) Vodovodní přípojka*
- b) Kanalizační přípojka*
- c) Plot*
- d) Plotová podezdívka*
- e) Plotová branka*

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

a) Pozemek p.č.1097

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.288

Rodinný dům č.p.288 je nepodsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Celkově je uvnitř domu situována jedna bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím, která zabírá obě nadzemní podlaží. Pro značné stáří domu, se již nedochovala téměř žádná

původní stavební dokumentace, ale dle informací podaných vlastníkem a dle zjištění, byl rodinný dům postaven kolem roku 1900 s tím, že v letech 1968 - 1969 byla provedena jeho celková generální oprava, při které byly nově provedeny některé prvky krátkodobé životnosti, jako okna, dveře, sociální zařízení, elektroinstalace, vodoinstalace apod. V roce 1975 byly nově provedena střešní krytina, klempířské konstrukce a ústřední vytápění. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří a provedené rekonstrukci.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B
 Konstrukce: zděná
 Střecha: šikmá nebo strmá
 Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
 Počet nadzemních podlaží: 2
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví: 1,0000
 Umístění domu: samostatný
 Koeficient umístění: 1,0000
 Základní cena: 1 975,00 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
3 Stropy	50,0000	4,2000
3 Stropy - jiný druh	50,0000	4,2000

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	7,1000	-1,000	-0,0710
- základy smíšené betonové a kamenné bez dostatečné izolace proti vlhkosti				
2 Zdivo	podstandard	22,3000	-1,000	-0,2230
- zdivo tl.45 cm smíšené kámen, cihla pálená i nepálená				
3 Stropy	standard	4,2000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podhledem				
3 Stropy - jiný druh	podstandard	4,2000	-1,000	-0,0420
- dřevěné trámy bez podhledu se záklopem nad 2.NP				
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
- plechové hliníkové šablony na latích				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
- vápenné štukové omítky fasády				
9 Vnější obklady	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
- dřevěné schodiště s podstupnicemi				
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá okna				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
- původní prkenné podlahy				

15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
- je instalován				
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřívače vody				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- propan - butan ke kuchyňskému sporáku				
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů do městské kanalizace				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- plynový sporák				
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
- vana, umyvadlo				
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
- splachovací WC				
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				

Součet podílů: -0,3654
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,3654 \times 0,54 =$ 0,8027

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,6130
Základní cena upravená: $1\,975,00 \text{ Kč} \times 0,8027 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,6130 =$ 1 510,00 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $7,65 \times 8,55 \times (2,80 + 2,40) + 1,75 \times 4,60 \times 2,50 =$ 360,24 m³
OP zastřešení: $7,65 \times 8,55 \times (0,90 + 3,40 : 2) =$ 170,06 m³
Plocha balkonů: $1,75 \times 4,60 =$ 8,05 m²
Obestavěný prostor celkem: 538,35 m³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	4,0689	106	140	3,08 %
2 Zdivo	12,7797	106	140	9,68 %
3 Stropy	5,2325	106	140	3,96 %
3 Stropy - jiný druh	2,4069	106	140	1,82 %
4 Střecha	6,4783	106	140	4,90 %
5 Krytina	3,9866	31	65	1,90 %
6 Klempířské konstrukce	0,9967	31	65	0,48 %
7 Vnitřní omítky	7,7241	37	71	4,03 %
8 Fasádní omítky	3,8621	37	71	2,01 %
9 Vnější obklady	0,0000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	2,8654	37	50	2,12 %
11 Schody	2,9900	106	140	2,26 %
12 Dveře	4,1112	37	71	2,14 %
13 Okna	6,4783	37	71	3,38 %
14 Podlahy obytných místností	1,2608	37	71	0,66 %
15 Podlahy ostatních místností	1,3704	37	71	0,71 %
16 Vytápění	5,4816	31	50	3,40 %
17 Elektroinstalace	5,1079	37	50	3,78 %

18 Bleskosvod	0,7475	31	50	0,46 %
19 Rozvod vody	3,7375	37	50	2,77 %
20 Zdroj teplé vody	2,2425	20	30	1,50 %
21 Instalace plynu	0,6229	20	30	0,42 %
22 Kanalizace	3,4883	20	54	1,29 %
23 Vybavení kuchyně	0,6229	20	30	0,42 %
24 Vnitřní vybavení	6,3537	37	60	3,92 %
25 Záchod	0,4983	37	60	0,31 %
26 Ostatní	4,4850	37	71	2,34 %

Opotřebení celkem: 63,72 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,510,00 \text{ Kč} \times 538,35 \text{ m}^3 = 812\,908,50 \text{ Kč}$
Opotřebení: $812\,908,50 \text{ Kč} \times 63,72\% = 517\,985,30 \text{ Kč}$

Cena celkem: 294 923,20 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody z místního vodovodního řádu.

Vodovody - vodovodní přípojka ocel - DN 25 mm (položka 1. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	340,00 Kč
Množství: 6,5 =	6,50 m
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6130
Reprodukční cena s vlivem K_p : $340,00 \text{ Kč} \times 6,50 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,6130 =$	2 224,74 Kč

Stáří:	30 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: $2\,224,74 \text{ Kč} \times 50,00\% =$	1 112,37 Kč

Cena celkem: 1 112,37 Kč

b) Kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka na odpadní a splaškové vody z rodinného domu do místní kanalizační sítě.

Kanalizace - plastická kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	1 240,00 Kč
Množství: 6,5 =	6,50 m
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6130

Reprodukční cena s vlivem K_p :	$1\,240,00 \text{ Kč} \times 6,50 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,6130 =$	8 113,75 Kč
Stáří:		1 rok
Životnost:		40 roků
Lineární opotřebení:		2,50%
Opotřebení:	$8\,113,75 \text{ Kč} \times 2,50\% =$	202,84 Kč
Cena celkem:		7 910,91 Kč

c) Plot

Plot ze strojového pletiva na ocelových sloupkách.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: 38,00x1,20 =	45,60 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6130
Reprodukční cena s vlivem K _p : 240,00 Kč x 45,60 x 0,8500 x 1,8280 x 0,6130 =	10 423,93 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	66,67%
Opotřebení: 10 423,93 Kč x 66,67% =	6 949,63 Kč
Cena celkem:	3 474,30 Kč

d) Plotová podezdívka

Betonová plotová podezdívka pod plotem.

Ploty - podezdívka plotu z monolitického betonu, výška do 60 cm (položka 13.15. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	950,00 Kč
Množství: 38,00 =	38,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6130
Reprodukční cena s vlivem K_p : 950,00 Kč x 38,00 x 0,8500 x 1,8280 x 0,6130 =	34 384,51 Kč
Stáří:	20 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: 34 384,51 Kč x 50,00% =	17 192,25 Kč
Cena celkem:	17 192,26 Kč

e) Plotová branka

Plotová branka je přímou součástí plotu.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6130
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,6130 =$	1 428,72 Kč

Stáří:	20 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	66,67%
Opotřebení: $1\,428,72\text{ Kč} \times 66,67\% =$	952,53 Kč

Cena celkem:	476,19 Kč
---------------------	------------------

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

a) Pozemek p.č.1097

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1097 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 207 m². Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.288 a přilehlým dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	2450
-------------------------	------

Cena pozemku: $ZC = 35 + (2450 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$	45,75 Kč/m ²
---	-------------------------

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům č.p.288	0,6130	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
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 10%

Parcela číslo:	1097
Plocha:	207 m ²

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

Základní cena upravená:

$45,75 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,6130 \times 1,8280 =$	56,39 Kč/m ²
Cena za parcelu: $56,39\text{ Kč/m}^2 \times 207\text{ m}^2 =$	11 672,73 Kč

Cena celkem:	11 672,73 Kč
---------------------	---------------------

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.288 294 923,20 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka	1 112,37 Kč
b) Kanalizační přípojka	7 910,91 Kč
c) Plot	3 474,30 Kč
d) Plotová podezdívka	17 192,26 Kč
e) Plotová branka	476,19 Kč

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

a) Pozemek p.č.1097 11 672,73 Kč

Cena nemovitosti z LV č.68 celkem: 336 760,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Třístatřicetšesttisícsemsetšedesát korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 68 pro katastrální území obce Horní Benešov, vyhotovený katastrálním úřadem v Bruntále dne 14.6.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- část stavební dokumentace k nemovitosti z LV č.68
- studium dochovalé dokumentace k rodinnému domu čp.288 a k nemovitosti z listu vlastnictví č.68 u vlastníka nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX336/04 ze dne 27.1.2006
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 4.4.2006 za účasti soudního znalce a vlastníka
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 4.4.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 9 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 288

Při stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p.288 s příslušenstvím, který se nachází v katastrálním území obce Horní Benešov a je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Josefa Čilečka, bytem ul. Polní č.288 Horní Benešov, 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.

Rodinný dům č.p.288, je postaven na oploceném pozemku poblíž centra obce Horní Benešov, s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Je to nepodsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Celkově je uvnitř domu situována jedna bytová jednotka 4+1 s příslušenstvím, která zabírá obě nadzemní podlaží. Pro značné stáří domu, se již nedochovala téměř žádná původní stavební dokumentace, ale dle informací podaných vlastníkem a dle zjištění, byl rodinný dům postaven kolem roku 1900 s tím, že v letech 1968 - 1969 byla provedena jeho celková generální oprava. Jeho současný technický stav je odpovídající stáří a provedené rekonstrukci z let 1968 - 1969.

U oceňovaného rodinného domu jsou provedeny některé venkovní úpravy jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka do městské kanalizace a oplocení s plotovou podezdívkou a plotovou brankou.

Rodinný dům č.p.288 je společně se svým přílehlým dvorem postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 1097 - zastavěná plocha a nádvoří.

Cena nemovitosti z LV č.68, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 336 760 Kč.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.68 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu. ,

Oceňovaný rodinný dům je poměrně značně stará stavba k bydlení, která byla za dobu své životnosti částečně zrekonstruována a zmodernizována. Přes tyto úpravy a modernizace je však úroveň především vnitřního vybavení spíše nižší. Nevýhodou se rovněž jeví velmi malá výměra vlastního pozemku, zastavěného samotným domem a přílehlým dvorem.

Pro porovnání vycházím především z aktuální nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k rodinnému bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti.

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

- podobný starší RD z roku 1930 k rek. s malým pozemkem v Hlučíně.....nabízená cena 750 000 Kč
- podobný starší RD 2+1 k rekonstr. s pozemkem 1000 m2 v Kravařích.....nabízená cena 790 000 Kč
- podobný starší RD 2+1 k rekonstr. s pozem. 900 m2 v Brumovicích.....nabízená cena 750 000 Kč
- podobný starší RD k rekonstr. s pozem. 200 m2 ve Městě Albrechticích.....nabízená cena 600 000 Kč
- podobný starší RD 5+1 s pozem. 800 m2 v Lichnově..... nabízená cena 790 000 Kč
- podobný starší RD z roku 1918 s pozem. 240 m2 v Bruntále.....nabízená cena 550 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z listu vlastnictví č.68 pro katastrální území obce Horní Benešov, tedy rodinného domu č.p.288 s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami a pozemkem p.č. 1097 cenou ve výši :

=600 000 Kč=

slovy : šeststetisíckorunčeských

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).

