

# **Znalecký posudek číslo** **3021 - 241/05**

**O ceně nemovitosti:**      **Rozestavěný RD č.p. 288 s příslušenstvím**  
**Horní Bludovice**

katastrální území: Horní Bludovice  
okres: Frýdek-Místek

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Vlastník nemovitosti:**

O N D R A Č K A Jaromír                      r.č. 630923/0136  
H O R N Í B L U D O V I C E 209

**Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 29.8.2005**

**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. 640/2004Sb.

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

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 210 pro katastrální území obce Horní Bludovice, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví pana Jaromíra Ondračky, bytem Horní Bludovice čp.209.

Konkrétně se jedná o rozestavěný rodinný dům čp.288 s příslušenstvím, který se nachází na neoploceném rovinatém pozemku v katastrálním území obce Horní Bludovice v místě, zastavěném převážně rodinnými domy. Původní rodinný dům čp.288 byl údajně v osmdesátých letech minulého století zbourán a na jeho místě začal vlastník počátkem devadesátých let stavět rodinný dům nový. Byla však provedena pouze spodní stavba a 1.NP, načež byla stavba domu pro nedostatek finančních prostředků přerušena. V tomto stavu se rozestavěný rodinný dům nachází dodnes.

Současný technický stav stavby je z výše uvedeného důvodu již poměrně špatný, neboť rozestavěný objekt nebyl řádně zabezpečen proti povětrnostním vlivům, následkem čehož do objektu několik let zatékalo.

Součástí ocenění bude také příslušenství domu, tvořené jednou vedlejší stavbou hospodářskou budovou, stojící v těsné blízkosti rozestavěného domu na vlastním stavebním pozemku. Nevyskytují se zde téměř žádné venkovní úpravy, které by bylo možno ocenit.

Rozestavěný rodinný dům čp.288 je společně s přílehlým dvorem postaven na stavebním pozemku parcelní číslo St.129/1 - zastavěná plocha a nádvoří, hospodářská budova je postavena na stavebním pozemku parcelní číslo St.129/2. Přílehlým pozemkem k domu je pozemek tvořený parcelou číslo 772/7 - zahrada. Na pozemky, tvořené výše uvedenými parcelami, navazuje zemědělský pozemek, tvořený parcelami p.č.772/4 - orná půda, p.č.772/11 - orná půda, p.č.772/13 - orná půda, p.č.784/1 - orná půda a p.č.784/2 - orná půda.

U rozestavěného rodinného domu se vyskytuje několik kusů přestárých a neudržovaných ovocných stromů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 940/04 ze dne 2.6.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.210, který je ve vlastnictví povinného.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*
  - a) Rozestavěný rodinný dům č.p.288
- 2) *Vedlejší stavby (§ 7)*
  - a) Hospodářská budova
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
  - a) Zastavěná plocha p.č. St.129/1 a St.129/2
  - b) Přílehlý pozemek p.č.772/7 a 772/11
- 4) *Jiné pozemky (§ 31)*
  - a) Nestavební pozemek p.č.772/4
- 5) *Zemědělské pozemky (§ 29)*
  - a) Zemědělský pozemek p.č.772/4
  - b) Zemědělský pozemek p.č.772/13, 784/1 a /2
- 6) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*
  - a) Ovocné porosty
- 7) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*
  - a) Věcné břemeno vedení potrubí
  - b) Věcné břemeno bytu

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

#### **a) Rozestavěný rodinný dům č.p.288**

Rozestavěný rodinný dům se nachází v místě, kde stál údajně původní starý rodinný dům čp.288 na p.č. St.129/1, jenž byl v osmdesátých letech minulého století zbourán. Na jeho místě začal vlastník počátkem devadesátých let stavět rodinný dům nový. Dle projektové dokumentace se jedná o celopodsklepený dům o jednom nadzemním podlaží, zastřešené sedlovou střechou. Byla však provedena pouze spodní stavba a 1.NP, načež byla stavba domu pro nedostatek finančních prostředků přerušena a v tomto rozestavěném stavu se objekt nachází dodnes.

Současný technický stav stavby je z výše uvedeného důvodu již poměrně špatný, neboť rozestavěný objekt nebyl po celou dobu trvání stavby od roku 1990 zabezpečen proti povětrnostním vlivům, následkem čehož do objektu zatékalo. Svislé nosné konstrukce provedené ze škvárových tvárnic a stropní konstrukce 1.NP jsou působením deště a mrazu narušeny a značně opotřebovány.

Pro účely ocenění proto budu brát v úvahu pouze spodní stavbu domu (suterénní prostory), provedenou v hrubé stavbě z betonových cihel, která ještě může sloužit při případné dostavbě domu. Zbylá část, tvořená hrubou stavbou 1.NP je pro účely ocenění bezcenná a nebudu na ni brát zřetel.

Stavba se nachází na stavebním pozemku p.č. St.129/1.

Podrobný popis dokončenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

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 <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 130,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 130,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	5,4000	-1,000	-0,0540
2 Zdivo	standard	23,4000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	9,1000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,5000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,3000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,1000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,1000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,3000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000

20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	4,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0540  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,0540 \times 0,54 =$  0,9708

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9460  
 Základní cena upravená:  $2\,130,00 \text{ Kč} \times 0,9708 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9460 =$  3 039,45 Kč

Obestavěný prostor:  
 OP spodní stavby:  $9,10 \times 11,30 \times 2,80 =$  287,92 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor celkem: 287,92 m<sup>3</sup>

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z $K_4$	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	2,5586	0,00	2,5586
2 Zdivo	24,1028	0,00	24,1028
3 Stropy	9,3733	0,00	9,3733
4 Střecha	5,5624	100,00	0,0000
5 Krytina	3,3993	100,00	0,0000
6 Klempířské konstrukce	0,8241	100,00	0,0000
7 Vnitřní omítky	6,2835	100,00	0,0000
8 Fasádní omítky	2,8842	100,00	0,0000
9 Vnější obklady	0,5150	100,00	0,0000
10 Vnitřní obklady	2,2662	100,00	0,0000
11 Schody	2,3692	100,00	0,0000
12 Dveře	3,2963	90,00	0,3296
13 Okna	5,2534	80,00	1,0506
14 Podlahy obytných místností	2,1632	100,00	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	1,3391	80,00	0,2678
16 Vytápění	5,4594	100,00	0,0000
17 Elektroinstalace	4,3263	100,00	0,0000
18 Bleskosvod	0,6180	100,00	0,0000
19 Rozvod vody	2,9872	100,00	0,0000
20 Zdroj teplé vody	1,7511	100,00	0,0000
21 Instalace plynu	0,5150	100,00	0,0000
22 Kanalizace	2,7812	100,00	0,0000
23 Vybavení kuchyně	0,5150	100,00	0,0000
24 Vnitřní vybavení	4,4293	100,00	0,0000
25 Záchod	0,3090	100,00	0,0000
26 Ostatní	4,1203	100,00	0,0000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 37,6828  
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,3768

Stáří: 15 roků  
 Životnost: 80 roků  
 Lineární opotřebení: 18,75%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$  a nedokončených konstrukcí:  $3\,039,45 \text{ Kč} \times 287,92 \text{ m}^3 \times 0,3768 =$  329 744,63 Kč  
 Opotřebení:  $329\,744,63 \text{ Kč} \times 18,75\% =$  61 827,12 Kč

**Cena celkem: 267 917,51 Kč**

## 2) Vedlejší stavby (§ 7)

### **a) Hospodářská budova**

V těsné blízkosti rozestavěného rodinného domu čp.288, je hospodářská budova. Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou bez využitého podkroví. K objektu se již nedochovala žádná původní stavební dokumentace, její stáří je odhadem 80 let. Objekt slouží jednak pro potřeby rozestavěného rodinného domu, k úschově drobného stavebního materiálu a jako malý chlév pro drobné domácí zvířectvo.

Stavba se nachází na stavebním pozemku p.č. St.129/2.

Současný technický stav stavby je již horší, což je díky nepravidelně a nedostatečně prováděné údržbě.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	6,2000	-1,000	-0,0620
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	19,3000	0,000	0,0000
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
5 Krytina	podstandard	6,9000	-1,000	-0,0690
6 Klempířské práce	chybí	1,9000	-1,852	-0,0352
7 Úprava povrchů	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
8 Schodiště	chybí	3,8000	-1,852	-0,0704
9 Dveře	podstandard	3,1000	-1,000	-0,0310
10 Okna	standard	1,0000	0,000	0,0000
11 Podlahy	podstandard	6,8000	-1,000	-0,0680
12 Elektroinstalace	chybí	4,9000	-1,852	-0,0907

Součet podílů: -0,4753  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,4753 x 0,54 = 0,7433

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,8500  
 Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 1,8270  
 Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,9460  
 Základní cena upravená: 1 250,00 Kč x 0,7433 x 0,8500 x 1,8270 x 0,9460 = 1 364,97 Kč

Obestavěný prostor:  
 OP vrchní stavby: 4,10x6,15x2,90+3,10x4,10x(2,10+4,15):2 = 112,84 m<sup>3</sup>  
 OP zastřešení: 4,10x6,15x(1,25+1,95):2 = 56,10 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor celkem: 168,94 m<sup>3</sup>

Stáří: 80 roků  
 Životnost: 100 roků  
 Lineární opotřebení: 80,00%

Reprodukční cena s vlivem K<sub>p</sub>: 1 364,97 Kč x 168,94 m<sup>3</sup> = 230 598,03 Kč  
 Opotřebení: 230 598,03 Kč x 80,00% = 184 478,42 Kč

**Cena celkem: 46 119,61 Kč**

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

#### **a) Zastavěná plocha p.č. St.129/1 a St.129/2**

Zastavěná plocha je tvořena dvěma parcelami pozemku parcelních čísel St.129/1 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 405 m<sup>2</sup> (zastavěna rozestavěným rodinným domem čp.288 a společným přílehlým dvorem) a p.č. St.129/2 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 171 m<sup>2</sup> (zastavěna hospodářskou budovou a částí společného přílehlého dvora).

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 1652  
Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1652 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 = 99,58 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Rozestavěný rodinný dům č.p.28	0,9460	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 5%  
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 3%

Parcela číslo: St.129/1  
Plocha: 405 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $99,58 \times (100 - 5)\% \times (100 + 3)\% \times 0,9460 \times 1,8280 = 168,49 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $168,49 \text{ Kč/m}^2 \times 405 \text{ m}^2 = 68 238,45 \text{ Kč}$

Parcela číslo: St.129/2  
Plocha: 171 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $99,58 \times (100 - 5)\% \times (100 + 3)\% \times 0,9460 \times 1,8280 = 168,49 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $168,49 \text{ Kč/m}^2 \times 171 \text{ m}^2 = 28 811,79 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 97 050,24 Kč**

#### **b) Přílehlý pozemek p.č.772/7 a 772/11**

Přílehlý pozemek je tvořen dvěma parcelami pozemku parcelní číslo 772/7 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 376 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 772/11 - orná půda s výměrou 428 m<sup>2</sup>. Plocha, tvořená těmito parcelami, tvoří s rozestavěným rodinným domem čp.288 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 1652  
Cena pozemku:  $ZC = 35 + (1652 - 1000) \times 0,007414 \times 2,50 = 99,58 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

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

2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	srážka 5%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:	přirážka 3%

Parcela číslo:	772/11
Plocha:	428 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce:	8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:	
99,58 x (100 - 5)% x (100 + 3)% x 0,9460 x 1,8280 =	168,49 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle odstavce 8: 168,49 Kč/m <sup>2</sup> x 0,4 =	67,40 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: 67,40 Kč/m <sup>2</sup> x 428 m <sup>2</sup> =	28 847,20 Kč

Parcela číslo:	772/7
Plocha:	376 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce:	8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:	
99,58 x (100 - 5)% x (100 + 3)% x 0,9460 x 1,8280 =	168,49 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle odstavce 8: 168,49 Kč/m <sup>2</sup> x 0,4 =	67,40 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: 67,40 Kč/m <sup>2</sup> x 376 m <sup>2</sup> =	25 342,40 Kč

**Cena celkem: 54 189,60 Kč**

#### 4) Jiné pozemky (§ 31)

##### **a) Nestavební pozemek p.č.772/4**

Jedná se o část pozemku parcelní číslo 772/4 - orná půda o výměře přibližných 2 000 m<sup>2</sup>, která je dle informací, získaných od pracovníků Obecního úřadu v Horních Bludovicích, určena v Územním plánu obce k budoucí výstavbě objektů pro bydlení.

Uvedená část o výměře 2 000 m<sup>2</sup> tvoří přibližnou polovinu parcely p.č.772/4, která navazuje na příjezdovou místní asfaltovou komunikaci.

Zbýlá část parcely o výměře 2 135 m<sup>2</sup>, bude oceněna samostatně dle BPEJ jako zemědělská půda.

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	srážka 5%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 15:	přirážka 3%

Parcela číslo:	772/4
Plocha:	2000 m <sup>2</sup>
Ocenění je provedeno podle odstavce:	1
Pozemek, který není stavební, ale je zahrnut do platného územního nebo regulačního plánu jako určený k zastavění (podle §28, odst. 1 a 2)	
Cena určená podle §28 odst. 1 a 2 se násobí koeficientem 0,30.	
Základní cena:	99,58 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9460
Koeficient inflace K <sub>i</sub> :	1,8280
Cena podle §28, odst. 1 a 2: 99,58 x (100 - 5)% x (100 + 3)% x 0,9460 x 1,8280 =	168,49 Kč/m <sup>2</sup>
Úprava ceny podle §31, odst. 1: 168,49 Kč/m <sup>2</sup> x 0,30 =	50,55 Kč/m <sup>2</sup>
Cena parcely: 2000 m <sup>2</sup> x 50,55 Kč/m <sup>2</sup> =	101 100,00 Kč

**Cena celkem: 101 100,00 Kč**

5) Zemědělské pozemky (§ 29)

**a) Zemědělský pozemek p.č.772/4**

Parcela číslo 772/4 - orná půda, je dle katastru nemovitostí vedena jako zemědělský pozemek o celkové výměře 4135 m<sup>2</sup>. Část této parcely o výměře cca 2000 m<sup>2</sup>, je dle směrného územního plánu vedena jako plocha, určená k budoucí možné výstavbě pro objekty bydlení, a takto je také oceněna. Zbýlá část parcely o výměře 2135 m<sup>2</sup> není v územním plánu zahrnuta k výstavbě, a proto ji ocením dle BPEJ 64310 jako zemědělskou půdu.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 50-100 tis. obyvatel  
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území  
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 100 %  
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km  
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 100 %

Parcela číslo: 772/4  
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
64310	2135	6,49	12,98	27 712,30 Kč

Celkem parcela: 2135 m<sup>2</sup> 27 712,30 Kč

**Celkem: 27 712,30 Kč**

**b) Zemědělský pozemek p.č.772/13, 784/1 a /2**

Jedná se o tři parcely zemědělského pozemku parcelní číslo 772/13 - orná půda s BPEJ 64310 a výměrou 2704 m<sup>2</sup>, parcelní číslo 784/1 - orná půda s BPEJ 64310 a výměrou 153 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 784/2 s BPEJ 64310 o výměře 223 m<sup>2</sup> a BPEJ 64911 o zbylé výměře 3 m<sup>2</sup>.

Všechny uvedené parcely se nacházejí v blízkosti rodinného domu čp.288 a navazují na přilehlý pozemek.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 50-100 tis. obyvatel  
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území  
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 100 %  
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km  
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 100 %

Parcela číslo: 772/13  
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
64310	2704	6,49	12,98	35 097,92 Kč

Celkem parcela: 2704 m<sup>2</sup> 35 097,92 Kč

Parcela číslo: 784/1  
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
64310	153	6,49	12,98	1 985,94 Kč

Celkem parcela: 153 m<sup>2</sup> 1 985,94 Kč

Parcela číslo: 784/2  
Ocenění podle odstavce: 1



Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
64310	223	6,49	12,98	2 894,54 Kč
64911	3	3,28	6,56	19,68 Kč
Celkem parcela:	226 m <sup>2</sup>			2 914,22 Kč
<b>Celkem:</b>				<b>39 998,08 Kč</b>

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

**a) Ovocné porosty**

Na pozemku u rodinného domu čp.288 roste několik kusů přestárých a neudržovaných ovocných stromů.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
hrušeň (JHKM-Vk)	3	50	120,00	-25	360,00 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	4	50	120,00	-25	480,00 Kč
švestka (ŠP-vt)	13	35	248,00	-30	2 256,80 Kč

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 1,0000

**Ovocné porosty celkem: 3 096,80 Kč**

7) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*

**a) Věcné břemeno vedení potrubí**

V části C listu vlastnictví číslo 210 je vedeno věcné břemeno - služebnost vedení potrubí vodovodního řádu B-4 přes parcelu 784/2 v délce 6 m pro obec Horní Bludovice.

Cena 1 m<sup>2</sup> pozemku 784/2 činí 13,- Kč, plocha trasy vodovodu je 6,-m x 1,- m = 6 m<sup>2</sup>, roční užitek činí 1%, což je 0,13 Kč, doba pro výpočet - 5 let.

Roční užitek:	0,13 Kč
Množství:	6,00 Kč
Roční užitek celkem:	0,78 Kč
Doba trvání věcného břemene:	5 roků

**Cena věcného břemene: 3,90 Kč**

**b) Věcné břemeno bytu**

V části C listu vlastnictví číslo 210 je uvedeno věcné břemeno bytu pro paní Zdenku Ondračkovou v původním rodinném domě čp.288. Jelikož byl tento rodinný dům na základě povolení č.j. výst. 323/90 ze dne 9.2.1990 zbourán, toto právo zaniklo.

Měsíční nájemné:	0,00 Kč/m <sup>2</sup>
Podíl na společných místnostech:	0/0

Přehled místností:	obytná	poze podíl	plocha pro výpočet
místnost			

Podlahová plocha pro výpočet břemene:	0,00 m <sup>2</sup>
Roční nájem: 12 x 0,00 Kč/m <sup>2</sup> x 0,00 m <sup>2</sup> =	0,00 Kč
Doba trvání věcného břemene:	doživotní

**Cena věcného břemene: 0,00 Kč**

## **C) Rekapitulace zjištěných cen**

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rozestavěný rodinný dům č.p.288	267 917,51 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>	
a) Hospodářská budova	46 119,61 Kč
<i>3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č. St.129/1 a St.129/2	97 050,24 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.772/7 a 772/11	54 189,60 Kč
<i>4) Jiné pozemky (§ 31)</i>	
a) Nestavební pozemek p.č.772/4	101 100,00 Kč
<i>5) Zemědělské pozemky (§ 29)</i>	
a) Zemědělský pozemek p.č.772/4	27 712,30 Kč
b) Zemědělský pozemek p.č.772/13, 784/1 a /2	39 998,08 Kč
<i>6) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Ovocné porosty	3 096,80 Kč
<i>7) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)</i>	
a) Věcné břemeno vedení potrubí	-3,90 Kč
b) Věcné břemeno bytu	0,00 Kč

**Cena nemovitosti z LV č. 210 celkem: 637 180,00 Kč**  
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: šestsetřicetsedmtisícjednostoosmdesát korunčeských

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

- výpis z KN - LV číslo 210 pro katastrální území obce Horní Bludovice, vyhotovený KÚ ve Frýdku Místku dne 23.6.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- geometrický plán o zaměření stavebního místa na RD p.č.772/4, 772/7 a St.129
- stavební dokumentace ke stavbě RD včetně stavebního povolení čj. ÚP2399-130/89-328/1 ze dne 29.1.1989
- územní rozhodnutí ÚP815-130/89-328/1 ze dne 27.11.1989
- studium dochovalé stavební dokumentace u vlastníka nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. EX 940/04 ze dne 2.6.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 29.8.2005 za účasti soudního znalce a vlastníka nemovitosti p. Jaromíra Ondračky
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 29.8.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

## **OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI Z LV č. 210**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 210 pro katastrální území obce Horní Bludovice, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví pana Jaromíra Ondračky, bytem Horní Bludovice čp.209, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle současného oceňovacího předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům čp.288 je ve skutečnosti rozestavěná nedokončená hrubá stavba rodinného domu, která se nachází na pozemku p.č. 129/1 v k.ú Horní Bludovice, což je pozemek, na kterém stál v minulosti původní rodinný dům čp.288, jenž byl údajně v osmdesátých letech minulého století pro své značné stáří a neblahý technický stav demolován. Tato nedokončená stavba je ve rozestavěna již od roku 1990 a její současný technický stav je velmi špatný, neboť není řádně zakonzervována, naopak je po několik let vystavována přímým povětrnostním vlivům. V současné době se její celkový stav jeví tak špatný, že není vhodné pokračovat v dostavbě. Rovněž vedlejší stavba – hospodářská budova, je ve špatném technickém stavu, a to především pro její značné stáří a neprováděnou pravidelnou údržbu.

Pátráním v realitní inzerci a na trhu s realitami jsem zjistil, že nemovitosti v takovémto podobně rozestavěném a špatném stavu téměř nejsou nabízeny ani obchodovány a není o ně zájem. Obvyklou cenu oceněných staveb (rozestavěné hrubé stavby rodinného domu a vedlejší stavby hospodářské budovy) proto stanovuji na nulové hodnotě.

Na LV č.210 je evidováno celkem osm pozemkových parcel, které jsou v posudku oceněny dle platného cenového předpisu. Pátráním na místě příslušným stavebním úřadu v Horních Bludovicích jsem zjistil, že část pozemku p.č.772/4 – orná půda o výměře cca 2000 m<sup>2</sup>, nacházející se blíže k příjezdové komunikaci, je dle platného Směrného územního plánu obce určena k možné budoucí výstavbě objektů pro bydlení.

Z hlediska tržního ocenění nemovitého majetku z LV č.210 tedy mají hodnotu pouze oceňované pozemky, jejichž tržní hodnotu stanovuji takto :

Stavební pozemek p.č.129/1 a p.č.129/2, přilehlý pozemek p.č.772/7 a 772/11, zemědělské pozemky p.č.772/13, 784/1, 784/2 a část zemědělského pozemku p.č.772/4 o výměře 2135 m<sup>2</sup> oceňuji obvyklou cenou ve vypočtené výši dle platného cenového předpisu.

Zbylou část pozemku p.č.772/4 o výměře 2000 m<sup>2</sup> (nestavební pozemek určený k zastavění) oceňuji obvyklou cenou ve výši 150 Kč/m<sup>2</sup>.

Na listu vlastnictví číslo 210 jsou evidována dvě Věcná břemena, která jsou oceněna v posudku. Výše jejich cen a míra omezení vlastnických práv těmito Věcnými břemeny je pro výslednou obvyklou cenu nemovitosti p.Jaromíra Ondračky zanedbatelná.

**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 číslo 210 pro katastrální území obce Horní Bludovice, který je ve vlastnictví pana Jaromíra Ondračky cenou ve výši :**

**=500 000 Kč=**  
slovy : pětsettisíckorunčeských

### **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 ).