

Znalecký posudek číslo 3571 – 241/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 1111

Frýdlant nad Ostravicí

katastrální území: Frýdlant nad Ostravicí

bývalý okres: Frýdek-Místek

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

V A Š I N K O V Á Anežka
Sokola Tůmy 1111
FRÝDLANT n. O.

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 14.9.2007

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. 640/2004 Sb., č. 617/2006 Sb a 76/2007 Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.1111, zapsaný na listu vlastnictví číslo 1312 pro katastrální území a obec Frýdlant nad Ostravicí v bývalém okrese Frýdek - Místek a který je dle katastru nemovitostí veden ve vylučném vlastnictví paní Anežky VAŠINKOVÉ, která v rodinném domě má trvalý pobyt.

Jmenovitě se jedná o rodinný dům čp.1111, který je situován na mírně svažitém pozemku v okrajové části města - Na vyhlídce se zástavbou rodinnými vilkami a vzrostlou zelení lesních porostů, které mají přístup po místních asfaltových komunikacích a jsou napojeny na všechny potřebné inženýrské sítě. Rodinný dům má dvě části, v původní z roku 1968 je částečné podsklepení s kotelnou, v přízemí a podkroví pod sedlovou střechou je samostatná bytová jednotka 1 + 3 se dvěma garážemi, se samostatným vstupem od jihu a vlastním sociálním zařízením. V přístavbě z let 1980 - 1990 je bytová jednotka 1 + 2 se samostatným vstupem od západu a vlastním sociálním zařízením s pultovou střechou. Současný technický stav rodinného domu je velmi dobrý.

Rodinný dům čp.1111 je postaven na stavebním pozemku parcelní číslo st. 3971 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlým pozemkem je parcelní číslo 3972/2 - zahrada, na kterém jsou umístěny inženýrské sítě pro rodinný dům, venkovní úpravy a ovocné a okrasné dřeviny.

Dle katastru nemovitostí a dle vlastního zjištění se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 1312 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Prohlídku rodinného domu jsem provedl dne 14.9.2007 za účasti majitelky paní Anežky VAŠINKOVÉ.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1565/06-19 ze dne 11.7.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinné Anežky VAŠINKOVÉ.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
 - a) Rodinný dům čp.1111
- 2) *Venkovní úpravy (§10)*
 - a) Venkovní úpravy
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek
 - b) Přílehlý pozemek
- 4) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*
 - a) Ovocné a okrasné dřeviny

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.1111

Rodinný dům čp.1111 je přízemní částečně podsklepená stavba zděné konstrukce. Přední část byla postavena v roce 1968 a je zde částečný suterén s kotelnou, v přízemí a podkroví je bytová jednotka 1 + 3 se dvěma garážemi, sociálním zařízením a samostatným vstupem od jihu. Zadní část byla přistavěna v letech 1980 - 1990 a je zde bytová jednotka 1 + 2 se sociálním zařízením a samostatným vstupem od západu.

Vybavenost domu je velmi dobrá, některé prvky jsou nadstandardního provedení.
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 podkrovní:	1/3 - 2/3
Koeficient podkrovní:	1,0900
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 496,10 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,2000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	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	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	1,0000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
16 Vytápění	nadstandard	5,2000	1,000	0,0520
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	nadstandard	0,5000	1,000	0,0050
24 Vnitřní vybavení	nadstandard	4,1000	1,000	0,0410
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	nadstandard	3,4000	1,000	0,0340

Součet podílů: 0,1320
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 + 0,1320 x 0,54 = 1,0713

Koeficient polohový K₅: 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p: 0,8570

Základní cena upravená: 2 496,10 Kč x 1,0713 x 1,0000 x 1,9460 x 0,8570 = 4 459,61 Kč

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: 5,30x2,55x1,95+5,30x1,95x1,90 = 45,99 m³

OP vrchní stavby: 11,00x9,05x3,30+(6,90x8,50+2,40x0,85-2,80x0,35)x6,00 = 686,78 m³

OP zastřešení: 8,00x3,90x9,05:2+(6,90x8,50+2,40x0,85-2,80x0,35)x0,30+4,25x3,45x3,00+3,20x2,60x4,25 = 238,44 m³

Obestavěný prostor celkem:	971,21 m ³
Stáří:	39 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	39,00%

Reprodukční cena s vlivem K _p : 4 459,61 Kč x 971,21 m ³ =	4 331 217,83 Kč
Opotřebení: 4 331 217,83 Kč x 39,00% =	1 689 174,95 Kč

Cena celkem: 2 642 042,88 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy

Jedná se o inženýrské sítě, na které je rodinný dům napojen (vodovod, kanalizace, přípojka NN a přípojka zemního plynu) a venkovní úpravy na přilehlém pozemku zahrady (zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, plotová vrata a vrátka, pergola a terasa).

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.1111	2 642 042,88 Kč
Cena staveb:	2 642 042,88 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	3,50%
Výpočet ceny venkovních úprav: 2 642 042,88 Kč x 3,50% =	92 471,50 Kč

Cena venkovních úprav: 92 471,50 Kč

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

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3971 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 387 m², na které je postaven rodinný dům čp.1111.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	9698
Cena pozemku: ZC = (35 + (9698 - 1000) x 0,007414) x 1,00 =	99,49 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8570

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo:	3971
Plocha:	387 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	

Základní cena upravená:
 $99,49 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,8570 \times 1,9460 = 182,51 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $182,51 \text{ Kč/m}^2 \times 387 \text{ m}^2 = 70\,631,37 \text{ Kč}$

Cena celkem: 70 631,37 Kč

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3972/2 - zahrada o výměře 908 m^2 , která tvoří s rodinným domem čp.1111 jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).
Počet obyvatel v místě: 9698
Cena pozemku: $ZC = (35 + (9698 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 99,49 \text{ Kč/m}^2$
Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,8570

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10
Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo: 3972/2
Plocha: 908 m^2
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave
Základní cena upravená:
 $99,49 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,8570 \times 1,9460 \times 0,4 = 73,01 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $73,01 \text{ Kč/m}^2 \times 908 \text{ m}^2 = 66\,293,08 \text{ Kč}$

Cena celkem: 66 293,08 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: 3972/2
Cena za 1 m^2 podle §28, odst.5): 73,01 Kč
Výměra parcely s porostem: 908 m^2
Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a: 4 %
Výpočet ceny porostu: $73,01 \text{ Kč} \times 908 \text{ m}^2 \times 4 \% = 2\,651,72 \text{ Kč}$

Cena celkem: 2 651,72 Kč

C) Rekapitulace nákladových cen

Rodinný dům čp.1111	5 053 929,79 Kč
Venkovní úpravy	92 471,50 Kč
Zastavěný pozemek	82 417,00 Kč
Přílehlý pozemek	77 354,82 Kč
Ovocné a okrasné dřeviny	2 651,72 Kč
Rekapitulace nákladových cen	5 308 824,83 Kč

D) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp.1111	2 642 042,88 Kč
------------------------	-----------------

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Venkovní úpravy	92 471,50 Kč
--------------------	--------------

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

a) Zastavěný pozemek	70 631,37 Kč
b) Přílehlý pozemek	66 293,08 Kč

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

a) Ovocné a okrasné dřeviny	2 651,72 Kč
-----------------------------	-------------

Cena nemovitosti celkem: 2 874 090,00 Kč

OBVYKLÁ CENA RD č.p. 1111

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1312 pro katastrální území Frýdlant nad Ostravicí v bývalém okrese Frýdek - Místek, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví paní Anežky VAŠINKOVÉ, 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.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp. 1111 bez vedlejších staveb, postavený na mírně svažitém pozemku v okrajové části města Frýdlantu nad Ostravicí s bohatou lesní zelení a s přístupem po místních zpevněných obslužných komunikacích a s možností napojení na veškeré inženýrské sítě města.

Rodinný dům čp. 1111 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a se sedlovou střechou, v níž je bytová jednotka 1 + 3 se dvěma garážemi, s vlastním sociálním zařízením a samostatným vstupem z jižní strany, k zadní části domu je přístavba s rovnou střechou bez podsklepení, v níž je bytová jednotka 1 + 2 s vlastním sociálním zařízením a samostatným vstupem ze západní strany.

Dům byl postaven v roce 1968, přístavba v letech 1980 – 1990 a jeho technický stav je dobrý s pravidelnou údržbou, mnohé prvky vnitřního vybavení jsou nadstandardní. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, které vedou kolem příjezdové komunikace a na přilehlém pozemku zahrady jsou potřebné venkovní úpravy.

Rodinný dům čp.1111 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 3971 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 387 m², přilehlým pozemkem je parcelní číslo 3972/2 – zahrada o výměře 908 m².

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 1312 nevážou žádné právní povinnosti.

Cena nemovitosti z LV číslo 1312, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 2 874 090 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 kanceláři 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 VYŠNÍ LHOTY | - 3 300 000 Kč |
| - rodinný dům BYSTRICE | - 3 100 000 Kč |
| - rodinný dům FRÝDEK - MÍSTEK | - 3 050 000 Kč |
| - rodinný dům FRÝDEK – MÍSTEK | - 3 000 000 Kč |
| - rodinný dům ŠENOV | - 2 400 000 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 1312 pro katastrální území Frýdlant nad Ostravicí v bývalém okrese Frýdek – Místek, tedy rodinného domu čp. 1111 s venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 3971 o výměře 387 m² a parcelní číslo 3972/2 o výměře 908 m² ve výši :

= 2 600 000 Kč =

slovy : dvěmilionšestsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1312 pro katastrální území a obec Frýdlant n.O., vyhotovený KÚ ve F-M dne 21.11.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1565/06-19 ze dne 11.7.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 14.9.2007 za účasti soudního znalce a paní Anežky VAŠINKOVÉ
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 14.9.2007

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).