

# **Znalecký posudek číslo 3850 – 190/08**

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům čp. 440**

**B A Š K A**

katastrální území: Baška

bývalý okres: Frýdek-Místek

## **O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A**

**Objednatel znaleckého posudku:**

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévarenská 410/14  
O S T R A V A – Mariánské Hory

**Vlastník nemovitosti:**

S J M                      J A K E Š Libor a Helena  
B A Š K A čp. 440

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 3.10.2008**

**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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp. 440 s příslušenstvím, který je postavený na rovinatém pozemku v centru obce Baška v bývalém okrese Frýdek - Místek.

Jedná se o nový dům, postavený v letech 1990 - 1993, kdy byl kolaudován a jeho technický stav je dobrý. Na přilehlém pozemku u domu jsou venkovní úpravy, postavený je na zastavěném pozemku parcelní číslo 576/2, přilehlým pozemkem je parcelní číslo 576/1, celková výměra obou pozemků je 647 m<sup>2</sup>. Příjezd k domu je po místní obslužné komunikaci a je zde možnost napojení na obecní inženýrské sítě.

Přes příslib spoluvlastníka pana Libora JAKEŠE se mi nepodařilo s ním setkat a celou nemovitost prohlédnout. Vycházel jsem jednak z venkovní prohlídky a zaměření domu a dále jsem nahlížel do stavební dokumentace na Obecním úřadě v Bašce. Domnívám se proto, že tyto informace postačily k tomu, abych provedl ocenění domu a určil jeho obvyklou tržní cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 888/04-49 ze dne 4.7.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku povinných manželů Libora a Heleny JAKEŠOVÝCH, kteří v domě bydlí.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
  - a) Rodinný dům čp. 440
  
- 2) *Venkovní úpravy (§10)*
  - a) Venkovní úpravy
  
- 3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
  - a) Zastavěný pozemek
  - b) Přilehlý pozemek
  
- 4) *Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*
  - a) Okrasné porosty

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

### **a) Rodinný dům čp. 440**

Rodinný dům je poměrně nová stavba, protože byla prováděna v letech 1990 - 1993, kdy byla kolaudována a její technický stav je dobrý. Jelikož jsem nebyl uvnitř domu, dle provedení venkovních prací se domnívám, že vybavenost domu je standardní.

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu, která má v přízemí technické prostory s jedním pokojem, v podkroví celého půdorysu pod sedlovou střechou je bytová jednotka se třemi pokoji.

Vstup do domu je z jeho východní strany do spojovací chodby, ze kterého je vlevo vstup do obytné haly, ve zbytku půdorysu je prádelna, sušárna, sklep, kotelna, WC a garáž. Po jednoramenném schodišti je výstup do podkroví, ve kterém je bytová jednotka s kuchyní, třemi pokoji, sociálním zařízením a výstupem na zbylou půdu nad podkrovím.

Standardní klasifikace produkce (SKP):  
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:

46.21.11  
111

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 <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkrovní:	3/3
Koeficient podkrovní:	1,1200
Základní cena:	2 564,80 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
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	standard	5,2000	0,000	0,0000
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	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	4,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: 0,0000  
Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 + 0,0000 x 0,54 = 1,0000

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,8500  
Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 2,0310  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,9880  
Základní cena upravená: 2 564,80 Kč x 1,0000 x 0,8500 x 2,0310 x 0,9880 = 4 374,61 Kč

Obestavěný prostor:  
OP vrchní stavby: 10,45x11,85x2,80 = 346,73 m<sup>3</sup>  
OP zastřešení: 10,45x11,85x(1,50+4,30:2) = 451,99 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor celkem: 798,72 m<sup>3</sup>

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K <sub>4</sub>	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	8,2000	0,00	8,2000

2 Zdivo	21,2000	0,00	21,2000
3 Stropy	7,9000	0,00	7,9000
4 Střecha	7,3000	0,00	7,3000
5 Krytina	3,4000	0,00	3,4000
6 Klempířské konstrukce	0,9000	0,00	0,9000
7 Vnitřní omítky	5,8000	0,00	5,8000
8 Fasádní omítky	2,8000	75,00	0,7000
9 Vnější obklady	0,5000	0,00	0,5000
10 Vnitřní obklady	2,3000	0,00	2,3000
11 Schody	1,0000	0,00	1,0000
12 Dveře	3,2000	0,00	3,2000
13 Okna	5,2000	0,00	5,2000
14 Podlahy obytných místností	2,2000	0,00	2,2000
15 Podlahy ostatních místností	1,0000	0,00	1,0000
16 Vytápění	5,2000	0,00	5,2000
17 Elektroinstalace	4,3000	0,00	4,3000
18 Bleskosvod	0,6000	0,00	0,6000
19 Rozvod vody	3,2000	0,00	3,2000
20 Zdroj teplé vody	1,9000	0,00	1,9000
21 Instalace plynu	0,5000	0,00	0,5000
22 Kanalizace	3,1000	0,00	3,1000
23 Vybavení kuchyně	0,5000	0,00	0,5000
24 Vnitřní vybavení	4,1000	0,00	4,1000
25 Záchod	0,3000	0,00	0,3000
26 Ostatní	3,4000	0,00	3,4000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 97,9000  
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,9790

Stáří: 15 roků  
 Životnost: 100 roků  
 Lineární opotřebení: 15,00%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$  a nedokončených konstrukcí:  $4\,374,61\text{ Kč} \times 798,72\text{ m}^3 \times 0,9790 = 3\,420\,712,64\text{ Kč}$   
 Opotřebení:  $3\,420\,712,64\text{ Kč} \times 15,00\% = 513\,106,90\text{ Kč}$

**Cena celkem: 2 907 605,75 Kč**

## 2) Venkovní úpravy (§10)

### a) Venkovní úpravy

K venkovním úpravám patří přípojka vody, kanalizace, plynu a NN, zpevnění přístupových ploch a částečné oplocení pozemku.

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. 440	2 907 605,75 Kč

Cena staveb: 2 907 605,75 Kč  
 Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb: 3,50%  
 Výpočet ceny venkovních úprav:  $2\,907\,605,75\text{ Kč} \times 3,50\% = 101\,766,20\text{ Kč}$

**Cena venkovních úprav: 101 766,20 Kč**

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

#### **a) Zastavěný pozemek**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 576/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 122 m<sup>2</sup>, na které je umístěn rodinný dům.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce j).

Počet obyvatel v místě:	3373
Cena pozemku: $ZC = (35 + (3373 - 1000) \times 0,007414) \times 2,00 =$	105,18 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0310
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9880

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo:	576/2
Plocha:	122 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$105,18 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9880 \times 2,0310 =$	232,16 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $232,16 \text{ Kč/m}^2 \times 122 \text{ m}^2 =$	28 323,52 Kč

**Cena celkem: 28 323,52 Kč**

#### **b) Přilehlý pozemek**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 576/1 - ostatní plocha o výměře 525 m<sup>2</sup>, která tvoří s rodinným domem čp. 440 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce j).

Počet obyvatel v místě:	3373
Cena pozemku: $ZC = (35 + (3373 - 1000) \times 0,007414) \times 2,00 =$	105,18 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0310
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9880

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2. 9.4 Stavba pod povrchem pozemku	+ 10

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo:	576/1
Plocha:	525 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$105,18 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9880 \times 2,0310 =$	232,16 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $232,16 \text{ Kč/m}^2 \times 525 \text{ m}^2 =$	121 884,00 Kč

**Cena celkem:** **121 884,00 Kč**  
4) *Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*

**a) Okrasné porosty**

Na přilehlém pozemku u domu jsou vysazeny okrasné porosty.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely:	576/1
Cena za 1 m <sup>2</sup> podle §28:	232,16 Kč
Pokryvná plocha porostu:	525 m <sup>2</sup>
Druh oceňovaného porostu:	okrasné rostliny
Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §42:	0,075
Výpočet ceny porostu: 232,16 Kč x 525 m <sup>2</sup> x 0,075 =	9 141,30 Kč

**Cena celkem:** **9 141,30 Kč**

**C) Rekapitulace zjištěných cen**

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

a) Rodinný dům čp. 440 **2 907 605,75 Kč**

*2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Venkovní úpravy **101 766,20 Kč**

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

a) Zastavěný pozemek **28 323,52 Kč**

b) Přilehlý pozemek **121 884,00 Kč**

*4) Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*

a) Okrasné porosty **9 141,30 Kč**

**Cena nemovitosti celkem:** **3 168 720,00 Kč**  
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Třimiliónyjednostošedesátosmtisícsetdvacet korun českých

## OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z exekutorského úřadu v Ostravě čj. 024 EX 888/04-49 ze dne 4.7.2008 je potřeba stanovit obvyklou tržní cenu nemovitosti v majetku povinných manželů Libora a Heleny JAKEŠOVÝCH, kterým je jejich rodinný dům čp. 440 s venkovními úpravami a pozemky parcelní číslo 576/1 a 576/2, které jsou vedeny na listu vlastnictví číslo 637 pro katastrální území a obec BAŠKA v bývalém okrese Frýdek - Místek.

Technický stav nemovitosti je dobrý, neboť celá nemovitost byla zbudována v letech 1990 - 1993. Nemovitost jsem vinou obou manželů nemohl prohlédnout zevnitř, podle kvality venkovních prvků je patrné, že celý dům je standardně vybaven v dobré kvalitě všech prvků domu.

Dle podkladů z listu vlastnictví nevyplývají žádné právní závady, které by měly vliv na její cenu, příjezd a přístup k domu je zajištěn po místní obslužné komunikaci a dům je napojen na všechny inženýrské sítě obce.

Cena nemovitosti dle zákona 151/97 Sb. je – **3 168 720 Kč.**

Na základě podkladů z internetové nabídky na prodej obdobné nemovitosti jsem vybral pět nemovitostí, které svým rozsahem, technickým stavem i kvalitou přiměřeně odpovídají nemovitosti čp. 440 z Bašky.

Jedná se o tyto nemovitosti:

rodinný dům - PRŽNO	-	3 300 000 Kč
rodinný dům - FRÝDEK	-	3 170 000 Kč
rodinný dům - FRÝDEK	-	3 185 000 Kč
rodinný dům - FRÝDEK	-	3 230 000 Kč
rodinný dům - FRÝDEK	-	3 600 000 Kč

Průměrná cena těchto pěti obdobných nemovitostí činí - **3 300 000 Kč.**

Snížení této průměrné ceny vlivem navýšení nabídek na trhu s nemovitostmi o cca 10 % - **2 970 000 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 637, což je rodinný dům čp. 440 včetně venkovních úprav a zastavěného pozemku parcelní číslo 576/2 o výměře 122 m<sup>2</sup> a přilehlého pozemku parcelní číslo 576/1 o výměře 525 m<sup>2</sup> ve výši

**= 2 800 000 Kč =**

slovy : dvamiliónyosmsettisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 637 pro katastrální území a obec Baška, vyhotovený KÚ ve Frýdku - Místku dne 17.6.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 888/04-49 ze dne 4.7.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 3.10.2008 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 3.10.2008

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 ).