

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 12861-141/11

o ceně rodinného domu č.p. 294 včetně příslušenství a pozemků situovaného v k.ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vše zapsáno na LV 367 a 1618.

Objednatel posudku:

Pan
Petr Šípek
Klimkovická 57/21
708 00 Ostrava 8 - Poruba

Účel posudku:

převod nemovitosti

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 29.4.2011 posudek vypracoval:

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 2.5.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domu č.p. 294 včetně příslušenství a pozemků situovaného v k.ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava-město, vše zapsáno na LV 367 a 1618.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům č.p. 254č. příslušenství a pozemků situovaný v k.ú. Petřkovice u Ostravy, obec Ostrava, vše zapsáno na LV č. 367 a č. 1618.

Adresa nemovitosti: Balbínova 294

783 14 Ostrava - Petřkovice

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Ostrava - město

Obec: Ostrava

Katastrální území: Petřkovice u Ostravy

Počet obyvatel: 306 006

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. c) : 1 100,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29.4.2011 za přítomnosti objednatele.

4. Podklady pro vypracování posudku

- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace o stavbě
- kopie katastrální mapy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník:

Nemovitosti zapsané na LV č. 367 pro k.ú. Petřkovice u Ostravy

- budova č.p. 294 (rod. dům) v obci Petřkovice stojící na parcele par. č. 1887 (LV č. 1618),

- pozemek parc. č. 1886 (zahrada) o výměře 294 m² a

- pozemek parc. č. 1888/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 24 m², Způsob využití: stavba bez LV,

Vlastníkem těchto nemovitostí je Šípek Petr, Klimkovická 57/21, Ostrava 8 – Poruba, PSČ 708 00

Nemovitosti zapsané na LV č. 1618 pro k.ú. Petřkovice u Ostravy

- pozemek parc. č. 1887 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 190 m², Způsob využití: stavba na LV 367 a

- pozemek parc. č. 1888/1 (zahrada) o výměře 1104 m²

Vlastníkem těchto nemovitostí je Macko Marek, Dvouletky 1137/51, Ostrava 30-Jih – Hrabůvka, PSČ 700 30

6. Celkový popis nemovitosti

Stavba RD č.p. 294 na pozemku p.č. 1887, stavba garáže na pozemku p.č. 1888/2 a pozemky zahrady p.č. 1886 a 1888/1 se nachází v intravilánu obce Ostrava-Petřkovice. V evidenci KN je nemovitost vedena jako rod. dům. Příjezd k objektu je zajištěn z místní zpevněné komunikace - ul. Balbínova, nejbližší okolní zástavba má charakter individuální bytové výstavby - rodinné domy se zahradami. IS - voda, elektro, plyn, kanalizace je svedena do septiku.

7. Obsah posudku

LV 367

a) Ocenění porovnávacím způsobem

- a₁) Rodinný dům č.p. 294
- a₂) Garáž

b) Pozemky

- b₁) Pozemky - LV 367

LV 1618

a) Pozemky

- a₁) Pozemky - LV 1618

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

LV 367

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rodinný dům č.p. 294 - § 26a

Jde o samostatně stojící RD, podsklepený, dvoupodlažní s pultovou dvouplášťovou odvětranou střechou. Dispozice: 1.PP - schodiště, sklepy, kotelna. 1.NP - vstup, předstíň, schodiště, kuchyň, 2 pokoje a koupelna. 2.NP - chodba, 3 pokoje, kuchyň, koupelna, WC.

Základy jsou betonové s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel a plynosilikátových tvárníc tl. 60, 45 a 30 cm. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je pultová, krytina je živičná. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozink. plechu, parapety oken rovněž. Vnější omítky jsou zateplené, sokl je opatřen nástřikem, vnitřní omítky jsou vápenné, hladké, ker. obklad je proveden na WC a v koupelnách. Okna jsou plastová, dveře jsou

hladké, plné a prosklené do ocelových i truhlářských zárubní., dveře do sklepů se samostatnými vstupy ze zahrady chybí. Schodiště do suterénu je betonové, do patra s keramickou dlažbou. Podlahy jsou dřevěné prkenné, částečně s keramickou dlažbou, převažují však betonové bez finálního krytu. Vybavení kuchyní zcela chybí, vybavení soc. zařízení v patře - vana, umývadlo, WC. Koupelna v přízemí je nefunkční, osazena pouze ocelová vana, bez ostatního vybavení. IS - elektro 230/400V, plyn, studená i teplá voda, kanalizace. Topení je zajištěno ÚT plynovým kotlem, radiátory jsou žebrové ocelové a Al ploché, zdrojem teplé vody je zásobník v suterénu napojený na plynový kotel. RD byl postaven asi v roce 1940, v roce 2010 provedena částečná modernizace objektu (výměna oken a vstupních dveří, zateplení objektu, nová střešní krytina a klempířské konstrukce, částečně nové Al radiátory, nová koupelna a WC v patře).

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Ostrava
Stáří stavby: 60 roků
Stavba je po celkové rekonstrukci.
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a): 3 277,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.PP:	4,55*14,60+5,80*9,58	=	121,99 m ²
1.NP:	4,68*14,76+5,84*9,60	=	125,14 m ²
2.NP:	4,68*14,76+5,84*10,80	=	132,15 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	121,99 m ²	2,30 m
1.NP:	125,14 m ²	3,00 m
2.NP:	132,15 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	(4,55*14,60+5,80*9,58)*(2,30)	=	280,59 m ³
1.NP:	(4,68*14,76+5,84*9,60)*(3,00)	=	375,42 m ³
2.NP:	(4,68*14,76+5,84*10,80)*(2,80)	=	370,02 m ³
zastřešení:	(4,68*14,76+5,84*10,80)*(0,40)	=	52,86 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 078,89 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 125,14 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 379,28 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 3,03

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům	III	0,00

2. Provedení obvodových stěn - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota větší než 2	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - Ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - Úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - Bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - Zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - Nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stavby 1 rok po celkové rekonstrukci: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 1,00 = \mathbf{0,884}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení bez zázemí parků	IV	0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování	III	0,02
6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^8 P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,884 * 1,050 * 1,000 = \mathbf{0,928}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 3\,277,- \text{ Kč/m}^3 * 0,928 = 3\,041,06 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 3\,041,06 \text{ Kč/m}^3 * 1\,078,89 \text{ m}^3 = 3\,280\,969,22 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č.p. 294 - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{3\,280\,969,22 \text{ Kč}}}}$$

a₂) Garáž - § 24

Jde o jednopodlažní objekt s pultovou střechou, který je situován vedle stavby RD.

Základy jsou betonové s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel tl. 30 cm. Střecha je pultová, částečně poškozená, krytina je živičná. Klempířské konstrukce chybí. Vnější omítky jsou břizolitové, Okno je ocelové jednoduše zasklené a sklobetonové tvarovky Luxfer, vrata jsou ocelová vyklápěcí, nefunkční. Podlahy jsou betonové. Bez dalšího vybavení.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž

Poloha objektu: Ostrava

Stáří stavby: 50 roků

Stavba je příslušenstvím jiné stavby - Rodinný dům č.p. 294 a od této stavby přebírá index I_T a I_P .

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18): 2 127,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: \quad 4,05*5,60 \quad = \quad 22,68 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	22,68 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor:

$$1.NP: \quad (4,05*5,60)*(2,55) \quad = \quad 57,83 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} \quad = \quad 57,83 \text{ m}^3$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 22,68 \text{ m}^2$

Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 22,68 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,00$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 50 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,80 = \mathbf{0,520}$$

Index polohy:

Převzatý index polohy $I_P = \mathbf{1,050}$

Index trhu s nemovitostmi:

Převzatý index trhu $I_T = \mathbf{1,000}$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,520 * 1,050 * 1,000 = \mathbf{0,546}$$

Ocenění:

Cena upravená $CU = IPC * I = 2\,127,- \text{ Kč/m}^3 * 0,546 = 1\,161,34 \text{ Kč/m}^3$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = CU * OP = 1\,161,34 \text{ Kč/m}^3 * 57,83 \text{ m}^3 = 67\,160,29 \text{ Kč}$

Garáž - zjištěná cena 67 160,29 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemky - LV 367 - § 27 - § 32

Pozemky se nacházejí v intravilánu obce se zástavbou samostatně stojících rodinných domů. Pozemky jsou rovinnaté a v zadní části mírně svažité, vybaveny těmito inženýrskými sítěmi – voda, kanalizace-septik, elektro a plyn. Na pozemku p.č. 1887, zapsaném na LV č. 1618 je situován rodinný dům č.p. 294, na pozemku parc.č. 1888/2 je situována stavba garáže nezanesená v evidenci KN.

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	1886	294,00	450,00	132 300,-
zast. plocha a nádvoří	1888/2	24,00	450,00	10 800,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				143 100,-

Pozemky - LV 367 - zjištěná cena 143 100,- Kč

LV 1618

a) Pozemky

a₁) Pozemky - LV 1618 - § 27 - § 32

Pozemky se nacházejí v intravilánu obce se zástavbou samostatně stojících rodinných domů. Pozemky jsou rovinnaté a v zadní části mírně svažité, vybaveny těmito inženýrskými sítěmi – voda, kanalizace-septik, elektro a plyn. Na pozemku p.č. 1887, je situován rodinný dům č.p. 294, na pozemku parc.č. 1888/2 je situována stavba garáže nezanesená v evidenci KN.

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha a nádvoří	1887	190,00	450,00	85 500,-
zahrada	1888/1	1 104,00	450,00	496 800,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				582 300,-

Pozemky - LV 1618 - zjištěná cena **≡ 582 300,- Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

LV 367:

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rodinný dům č.p. 294 = 3 280 969,22 Kč

a₂) Garáž = 67 160,29 Kč

b) Pozemky

b₁) Pozemky - LV 367 = 143 100,- Kč

LV 367 - celkem:

3 491 229,51 Kč

LV 1618:

a) Pozemky

a₁) Pozemky - LV 1618 = 582 300,- Kč

LV 1618 - celkem:

582 300,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem

4 073 529,51 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí

4 073 530,- Kč

slovy: Čtyřmilionsedmdesáttřítisícpětsetřicet Kč

V Ostravě, 2.5.2011

Jaromír Klein
Hlavní třída 565/77
708 00 Ostrava - Poruba

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 6.4.1984, č.j. Spr. 2029/84 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady (nemovitosti).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12861-141/11 znaleckého deníku.