

## **Znalecký posudek č. 2014/363**

**o ceně nemovitého majetku, spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem zapsaným ve prospěch vlastníků na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, pozemkům, parcelám č. st.93, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 88, č. 653, č. 654/1, č. 654/2, vše v katastrálním území Raškovice, obec Raškovice, okres Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský.**

**Objednatel posudku:**

SOSPITA s.r.o.  
Radniční 1247  
738 01 Frýdek-Místek  
IČ: 28643640

**Účel posudku:**

Ocenění nemovitosti pro potřeby spojené s převodem vlastnických práv.

**Podle stavu ke dni 25. 9. 2014 posudek vypracoval:**

Ing. Pavel Krämer  
Edisonova 668/87  
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Posudek obsahuje 19 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ostrava, **30. 9. 2014**

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

**Úkolem zpracovatele posudku je provést ocenění nemovitostí za účelem převodu vlastnických práv. Znaleckým posudkem je:**

- **Stanovena cena nemovitosti dle cenových předpisů**, zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a na základě vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
- **Stanovena obvyklá, obecná, neboli tržní, cena nemovitosti**, to je cena, kterou by bylo možno za nemovitost, jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. Ve smyslu zákona o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

### 2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 25. 9. 2014 .

Při provedeném místním šetření nebyl znalci umožněn přístup do vnitřních prostor stavby rodinného domu č.p. 88 v katastrálním území Raškovice a to z důvodu nepřítomnosti uživatele.

### 3. Podklady pro vypracování posudku

- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb., zákona č. 340/2013 Sb. a zákona č. 344/2013 Sb. o oceňování majetku.
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.
- Seznam nemovitostí zapsaných na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. st.93 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 88, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. 653 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. 654/1 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.

- Informace o pozemku, parcele č. 654/2 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

**Kraj:** Moravskoslezský  
**Okres:** Frýdek-Místek  
**Obec:** Raškovice  
**Katastrální území:** Raškovice (739502)

**List vlastnictví číslo:** 557

**Vlastníci:**

1. Kozel Václav Raškovice 88, 739 04	Podíl: 1/2
2. Vašková Lenka Krásná 310, 739 04	Podíl: 1/2

#### 5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k nemovitostem zapsaným na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek, stavbě rodinného domu č.p. 88 na parcele č. st.93 a pozemkům, parcelám č. st. 93, 653, 654/1, 654/2, v katastrálním území Raškovice, obec Raškovice, v okrese Frýdek-Místek, kraj Moravskoslezský.

Jedná se o nemovitosti nacházející se mimo souvisle zastavěné území obce, ve volné krajině, zastavěné rozptýlenou zástavbou objektů užívaných k bydlení, v níž převážná většina ploch je zemědělsky obhospodařována, nebo plní funkci lesů. Lokalita se nachází na území CHKO Beskydy.

Stavba č.p. 88 v katastru Raškovice je rozestavěným, stavebně nedokončeným, rodinným domem zděné konstrukce a jedním podzemním a jedním nadzemním podlaží, se šikmým sedlovým krovem, při čemž prostor obestavěný střešní konstrukcí je využit na podkroví.

Parcela č. st.93 o výměře 415 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou č.p. 88.

Parcela č. 653 o výměře 2995 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost. Jedná se o nezastavěný, zemědělský pozemek.

Parcela č. 654/1 o výměře 5312 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda. Jedná se o nezastavěný, zemědělský pozemek.

Parcela č. 654/2 o výměře 494 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada. Jedná se o pozemek tvořící jednotný funkční celek s rozestavěnou stavbou rodinného domu č.p. 88 na parcele č. st.93 a pozemkem, parcelou č. st.93, evidovanou v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, za účelem společného využití.

Stavba rodinného domu č.p. 88 a pozemky, parcely č. st.93, 654/1, 654/2, jsou nemovitostmi přístupnými po veřejně provozované pozemní komunikaci, stavba je napojena na rozvod elektrické energie a zřejmě i obecní vodovod. Odkanalizování objektu je provedeno do žumpy.

V místě není veřejná kanalizace a rozvod zemního plynu.

## 6. Obsah posudku

### Oddíl 1

---

- a) Objekty
  - 1) Rodinný dům č.p. 88 v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky, parc.č. st.93, 654/2, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2
- c) Ocenění porovnávací metodou

### Oddíl 2

---

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky, parc.č. 653, 654/1, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2
- b) Ocenění porovnávací metodou

### Oddíl 3

---

- a) Věcná břemena
  - 1) Věcné břemeno bytu doživotní a bezplatné
  - 2) Věcné břemeno umístění vodojemu
  - 3) Věcné břemeno umístění vrtu
  - 4) Věcné břemeno umístění vodojemu

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Oddíl 1

---

#### Popisy objektů

##### a) Objekty

###### 1) Rodinný dům č.p. 88 v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 ke stavbě č.p. 88 v katastrálním území Raškovice, okres Frýdek-Místek.

Stavba č.p. 88 v katastrálním území Raškovice je rozestavěným rodinným domem na parcele č. st. 93, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Jedná se o objekt zděné konstrukce, celkově podsklepený, o jednom nadzemním podlaží a podkroví, zastřešený šikmým sedlovým krovem.

Při provedeném místním šetření a zaměření nemovitosti neměl zpracovatel posudku umožněn přístup do oceňovaného objektu, proto je ocenění provedeno pouze na základě předpokládaného dispozičního uspořádání stavby, předpokládané úrovně vnitřního vybavení a stavu a stavební dokončenosti vnitřních konstrukcí stavby.

Za účelem ocenění je uvažováno, že se jedná o objekt jednobytový, přičemž místnosti 1.nadzemního podlaží jsou zřejmě již užívány ze strany vlastníka k bydlení.

Dispoziční uspořádání jednotlivých podlaží je uvažováno standardní – podzemní podlaží je tvořeno garáží, kotelnou, prádelnou a určitým počtem skladovacích místností, 1.nadzemní podlaží je asi tvořeno zádveřím, chodbou, kuchyní, koupelnou, WC, spižirnou, a obytnými místnostmi, podkroví je zřejmě tvořeno obytnými místnostmi, lodžii, možná i další koupelnou a WC.

Stavba je vybudována na betonových základech opatřených izolacemi proti vlivům zemní vlhkosti.

Svislé nosné konstrukce a obvodové stěny tloušťky 30 cm jsou vyzdívané z cihel, z části z pěnositkatových tvárnic, za účelem ocenění se předpokládá, že ke dni ocenění jsou provedeny vnitřní omítky na stěnách v 1. podzemním a 1.nadzemním podlaží domu, fasádní omítky na vnějších površích obvodového zdiva provedeny nejsou. Dále se předpokládá, že stěny koupelny, WC a kuchyně jsou opatřeny keramickým obkladem. Vnější obklady chybí.

Stavba je zastřešena sedlovým krovem dřevěné konstrukce, pokrytým pálenou krytinou, chybí klempířské konstrukce střechy i parapetů a bleskosvod.

Stropy místností mají rovné podhledy, povrchy podlah obytných místností nejsou stavebně dokončeny, za účelem ocenění se předpokládají povrchy z PVC a textilních krytin, povrchy ostatních místností se předpokládají z keramických dlažeb nebo PVC a rovněž je uvažováno, že ke dni ocenění jsou provedeny pouze z části, a to v 1.nadzemním podlaží stavby.

Schodiště v objektu je předpokládáno betonové, je uvažováno, že ke dni ocenění nejsou provedeny povrchy schodišťových stupňů a zábradlí.

Předpokládá se, že dveře ve stavbě jsou dřevěné, plně i prosklené, a je uvažováno, že dveře jsou osazeny pouze v 1.podzemním a 1.nadzemním podlaží.

Okna jsou dřevěná, zdvojená.

Za účelem ocenění je předpokládáno, že ve stavbě je dokončena konstrukce ústředního topení s kotlem na

tuhá paliva umístěným v kotelně v podzemním podlaží, předpokládá se, že vnitřní elektroinstalace je dokončena v podzemním podlaží a 1.nadzemním podlaží, že ve stavbě je proveden rozvod studené i teplé vody, zdrojem teplé vody je elektrický bojler, a je proveden rozvod vnitřní kanalizace ze všech hygienických zařízení.

Splaškové vody z objektu rodinného domu by zřejmě měly být odváděny do vybudované žumpy nacházející se vedle stavby.

Kuchyně je zřejmě vybavena plynovým sporákem na propan butan, případně sporákem elektrickým, v koupelně je umývadlo a vana, záchod je standardní, splachovací.

Za účelem ocenění je dále uvažováno, že se jedná o stavbu nacházející se v rozestavěném stavu již delší dobu, u níž není kontinuálně pokračováno ve stavební činnosti, při čemž konstrukce vystavené vlivům povětrnosti, v důsledku nedostatečné ochrany a provedení povrchových vrstev, podléhají zrychlenému opotřebení. Dále je uvažováno, že jak v případě oken, garážových vrat, dveří do suterénu, jsou i některé další konstrukce objektu konstrukcemi již dříve použitými u jiných staveb.

Celkové opotřebení rozestavěného objektu je uvažováno vyšší, než by odpovídalo jeho stáří a předpokládané životnosti.

## b) **Pozemky**

### **1)Pozemky, parc.č. st.93, 654/2, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům, parcelám č. st.93 a 654/2, v katastrálním území Raškovice, okres Frýdek-Místek.

Parcela č. st.93 o výměře 415 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, která je zastavěna stavbou č.p. 88.

Parcela č. 654/2 o výměře 494 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada. Jedná se o pozemek tvořící jednotný funkční celek s rozestavěnou stavbou rodinného domu č.p. 88 na parcele č. st.93 a pozemkem, parcelou č. st.93, evidovanou v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, za účelem společného využití.

## **Oddíl 2**

---

### **Popisy objektů**

#### a) **Pozemky**

##### **1)Pozemky, parc.č. 653, 654/1, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům, parcelám č. 653 a 654/1, v katastrálním území Raškovice, okres Frýdek-Místek.

Parcela č. 653 o výměře 2995 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost. Jedná se o nezastavěný, zemědělský pozemek.

Parcela č. 654/1 o výměře 5312 m<sup>2</sup> je pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda. Jedná se o nezastavěný, zemědělský pozemek.

## **Oddíl 3**

---

### **Popisy objektů**

#### a) **Věcná břemena**

##### **1)Věcné břemeno bytu doživotní a bezplatné**

Na základě zápisu v oddíle C) – Omezení vlastnického práva, listu vlastnického č. 557 pro katastrální území Raškovice, vázne na stavbě č.p. 88 v katastrálním území Raškovice věcné břemeno bytu, zřízené

na základě smlouvy RV 2287/1989 ve prospěch oprávněné, Růženy Kozlové, Raškovice 88, 739 07 Raškovice (r.č.286024/435).

Vzhledem k okolnostem zjištěným na místě a stavebně technickému stavu objektu, i věku oprávněné osoby, je uvažováno, že se jedná o věcné břemeno neužívané, zaniklé.

## **2)Věcné břemeno umístění vodojemu**

Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 7.3.2011, jejíž právní účinky vznikly dnem 14.3.2011, bylo k pozemku, parcele č. 653 v katastrálním území Raškovice zřízeno věcné břemeno umístění vodojemu, včetně vstupu za účelem údržby, obhospodařování a správy vodojemu, ve prospěch oprávněného, Obce Raškovice.

Jedná se o věcné břemeno kde stranou oprávněnou z věcného břemene je veřejnost, tedy je neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů.

V takovém případě, ve smyslu „Sdělení Ministerstva financí ČR k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům“, uveřejněné v Cenovém věstníku MF-ČR, částka 6, ročník XXVII, ze dne 20.5.1999, nelze stanovit roční užitek.

## **3)Věcné břemeno umístění vrtu**

Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 10.8.2011, jejíž právní účinky vznikly dnem 15.8.2011, bylo k pozemku, parcele č. 654/1 v katastrálním území Raškovice zřízeno věcné břemeno umístění vrtu, včetně vstupu za účelem údržby, obhospodařování a správy vrtu, ve prospěch oprávněného, Obce Raškovice.

Jedná se o věcné břemeno kde stranou oprávněnou z věcného břemene je veřejnost, tedy je neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů.

V takovém případě, ve smyslu „Sdělení Ministerstva financí ČR k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům“, uveřejněné v Cenovém věstníku MF-ČR, částka 6, ročník XXVII, ze dne 20.5.1999, nelze

## **4)Věcné břemeno umístění vodojemu**

Smlouvou o zřízení věcného břemene ze dne 10.8.2011, jejíž právní účinky vznikly dnem 15.8.2011, bylo k pozemku, parcele č. 654/1 v katastrálním území Raškovice zřízeno věcné břemeno umístění vodojemu, včetně vstupu za účelem údržby, obhospodařování a správy vodojemu, ve prospěch oprávněného, Obce Raškovice.

Jedná se o věcné břemeno kde stranou oprávněnou z věcného břemene je veřejnost, tedy je neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů.

V takovém případě, ve smyslu „Sdělení Ministerstva financí ČR k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům“, uveřejněné v Cenovém věstníku MF-ČR, částka 6, ročník XXVII, ze dne 20.5.1999, nelze stanovit roční užitek.

## Ocenění

### Oddíl 1

#### a) Objekty

##### a.1) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### a.1.1) Rodinný dům č.p. 88 v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2 – § 13

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ C

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

**Podlaží:** s jedním nadzemním podlažím

**Polohový koeficient:** 0,900

**Kód klasifikace CZ-CC:** 111 Budovy jednobytové

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,126

#### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.PP	2,50 m	10,70×12,20	=	130,54 m <sup>2</sup>
1.NP	2,90 m	10,70×12,20	=	130,54 m <sup>2</sup>
Součet:	5,40 m			261,08 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

1.PP	2,50 × 10,70×12,20	=	326,35 m <sup>3</sup>
1.NP	2,90 × 10,70×12,20	=	378,57 m <sup>3</sup>
Zastřešení včetně podkroví	(1,00+4,20/2)×10,70×12,20	=	404,67 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 109,59 m <sup>3</sup>

#### Vybavení:

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy – betonové s izolací	5,40 %	Standardní
2.	Zdivo – zdivo s tepelnou izolační schopností klasického cihelného zdiva tl.45 cm	23,40 %	Standardní
3.	Stropy – s rovným podhledem	9,10 %	Standardní
4.	Střecha – sedlový krov dřevěné konstrukce	5,40 %	Standardní
5.	Krytina – pálená	3,30 %	Standardní
6.	Klempířské konstrukce – klempířské konstrukce střechy a parapetů z pozinkovaného plechu	0,80 %	Standardní
7.	Vnitřní omítky – omítky vnitřní, vápenné, dvouvrstvé	6,10 %	Standardní
8.	Fasádní omítky – nástřík umělý	2,80 %	Standardní
9.	Vnější obklady – obklad soklu	0,50 %	Standardní
10.	Vnitřní obklady – keramický obklad koupelny, WC a kuchyně	2,20 %	Standardní
11.	Schody – betonové, dřevěné se zábradlím	2,30 %	Standardní



	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12.	Dveře – dřevěné, plné i prosklené	3,20 %	Standardní
13.	Okna – dřevěné zdvojené	5,10 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností – textilní krytina	2,10 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností – keramické dlažby, PVC	1,30 %	Standardní
16.	Vytápění – ústřední, kotel na tuhá paliva	5,30 %	Standardní
17.	Elektroinstalace – světelná i motorová	4,20 %	Standardní
18.	Bleskosvod	0,60 %	Standardní
19.	Rozvod vody – rozvod studené i teplé vody	2,90 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody – bojler	1,70 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22.	Kanalizace – odpady ze všech hygienických zařízení	2,70 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně – sporák PB	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení – vana, umývadlo	4,30 %	Standardní
25.	Záchod – standardní splachovací	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní	4,00 %	Nevyskytuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

21.	Instalace plynu	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	-	0,0050
26.	Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,00 \%$	-	0,0400

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>: = 0,9550**

#### Ocenění:

Základní jednotková cena: 2 130,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient využití podkrovní: × 1,1200

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9550

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,9000

Koeficient změny cen staveb K<sub>1</sub>: × 2,1260

**Základní jednotková cena upravená: = 4 359,20 Kč/m<sup>3</sup>**

**Základní cena upravená: 1 109,59 m<sup>3</sup> × 4 359,20 Kč/m<sup>3</sup> = 4 836 924,73 Kč**

#### Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení:

6.	Klempířské konstrukce		
	0,80 % / 0,9550 × (100 - 0) %	+	0,838 %
7.	Vnitřní omítky		
	6,10 % / 0,9550 × (100 - 70) %	+	1,916 %
8.	Fasádní omítky		
	2,80 % / 0,9550 × (100 - 0) %	+	2,932 %
9.	Vnější obklady		
	0,50 % / 0,9550 × (100 - 0) %	+	0,524 %
10.	Vnitřní obklady		
	2,20 % / 0,9550 × (100 - 0) %	+	2,304 %
11.	Schody		
	2,30 % / 0,9550 × (100 - 70) %	+	0,723 %
12.	Dveře		
	3,20 % / 0,9550 × (100 - 70) %	+	1,005 %
14.	Podlahy obytných místností		
	2,10 % / 0,9550 × (100 - 0) %	+	2,199 %
15.	Podlahy ostatních místností		
	1,30 % / 0,9550 × (100 - 50) %	+	0,681 %
17.	Elektroinstalace		
	4,20 % / 0,9550 × (100 - 70) %	+	1,319 %

18. Bleskosvod			
0,60 % / 0,9550 × (100 – 0) %	+	0,628 %	
19. Rozvod vody			
2,90 % / 0,9550 × (100 – 70) %	+	0,911 %	
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby:	=	15,980 %	
Úprava ceny: 4 836 924,73 Kč × 15,980 %			– 772 940,57 Kč
<b>Cena stavby:</b>			<b>= 4 063 984,16 Kč</b>

**Určení opotřebení analytickou metodou:**

**Konstrukce:**

1. Základy – standardní			
11 / (11 + 89) × 100 = 11,000 %			
11,000 % × 5,40 % / 0,8024	+	0,740 %	
2. Zdivo – standardní			
11 / (11 + 39) × 100 = 22,000 %			
22,000 % × 23,40 % / 0,8024	+	6,416 %	
3. Stropy – standardní			
11 / (11 + 39) × 100 = 22,000 %			
22,000 % × 9,10 % / 0,8024	+	2,495 %	
4. Střecha – standardní			
11 / (11 + 39) × 100 = 22,000 %			
22,000 % × 5,40 % / 0,8024	+	1,481 %	
5. Krytina – standardní			
11 / (11 + 39) × 100 = 22,000 %			
22,000 % × 3,30 % / 0,8024	+	0,905 %	
7. Vnitřní omítky – standardní			
6 / (6 + 24) × 100 = 20,000 %			
20,000 % × 6,10 % × 70 % / 0,8024	+	1,064 %	
11. Schody – standardní			
11 / (11 + 39) × 100 = 22,000 %			
22,000 % × 2,30 % × 70 % / 0,8024	+	0,441 %	
12. Dveře – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 3,20 % × 70 % / 0,8024	+	1,675 %	
13. Okna – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 5,10 % / 0,8024	+	3,814 %	
15. Podlahy ostatních místností – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 1,30 % × 50 % / 0,8024	+	0,486 %	
16. Vytápění – standardní			
6 / (6 + 9) × 100 = 40,000 %			
40,000 % × 5,30 % / 0,8024	+	2,642 %	
17. Elektroinstalace – standardní			
6 / (6 + 9) × 100 = 40,000 %			
40,000 % × 4,20 % × 70 % / 0,8024	+	1,466 %	
19. Rozvod vody – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 2,90 % × 70 % / 0,8024	+	1,518 %	
20. Zdroj teplé vody – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 1,70 % / 0,8024	+	1,271 %	
22. Kanalizace – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 2,70 % / 0,8024	+	2,019 %	
23. Vybavení kuchyně – standardní			
6 / (6 + 4) × 100 = 60,000 %			
60,000 % × 0,50 % / 0,8024	+	0,374 %	

24. Vnitřní vybavení – standardní	$6 / (6 + 4) \times 100 = 60,000 \%$		
	$60,000 \% \times 4,30 \% / 0,8024$	+	3,215 %
25. Záchod – standardní	$6 / (6 + 4) \times 100 = 60,000 \%$		
	$60,000 \% \times 0,30 \% / 0,8024$	+	0,224 %

Opotřebení analytickou metodou celkem: = 32,246 %

Odpočet opotřebení: 4 063 984,16 Kč × 32,246 % = 1 310 472,33 Kč

**Cena po odečtení opotřebení:** = **2 753 511,83 Kč**

### Výpočet ceny stavby dle § 10:

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3	Poloha pozemku v obci	V. Samoty	-0,20
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6	Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,649$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 2 753 511,83 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 0,649

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp = 1 787 029,18 Kč**

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2

**Cena po úpravě: = 893 514,59 Kč**

<b>Rodinný dům č.p. 88 v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl</b>	
<b>1/2 – určená cena:</b>	<b>893 514,59 Kč</b>

**b) Pozemky**

**a.2) Vyhláška 441/2013 Sb.**

**a.2.1) Pozemky, parc.č. st.93, 654/2, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2 – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Raškovice  
 Název okresu: Frýdek-Místek

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>O<sub>i</sub></b>
1	Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2	Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	IV. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,80
6	Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,010,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 374,51 \text{ Kč/m}^2$

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

4

Index trhu:  $I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 1,000$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3	Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Reziidenční zástavba	0,00
3	Poloha pozemku v obci	V. Samoty	-0,20
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6	Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,649$$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,649$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 243,0570 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st.93	Zastavěná plocha	415	100 868,66
654/2	Zahrada	494	120 070,16
	Součet:	909	220 938,82

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:  $\times \frac{1}{2}$   
**Cena po úpravě: = 110 469,41 Kč**

<b>Pozemky, parc.č. st.93, 654/2, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2 – určená cena:</b>	<b>110 469,41 Kč</b>
--	----------------------

**c) Ocenění porovnávací metodou**

Porovnávací cena nemovitosti jako celku se obecně zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji nebo koupěmi v daném místě a čase.

Pro účely porovnání, pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo jsou nedostupné, je možné využít také porovnání s cenami obdobných nemovitostí v dané, nebo srovnatelné lokalitě, získanými z inzerce a nabídek realitních kanceláří.

V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

Vzhledem ke skutečnosti, že v období k němuž je ocenění prováděno nabyta v dané ani srovnatelné lokalitě zjištěna řádná nabídka, nebo zaznamenán převod vlastnických práv k nemovitosti daného účelu užití, srovnatelného stavu, vybavení a stavební dokončenosti, je za účelem stanovení její porovnávací

ceny uvažováno, že tato cena by se podstatně nelišila od ceny zjištěné podle cenového předpisu, a současně je vzhledem k celkové situaci na trhu s nemovitostmi, charakterizované převahou nabídky nad reálnou koupěschopnou poptávkou uvažováno, že tato porovnávací cena by nebyla rozhodně vyšší než cena stanovená podle cenového předpisu.

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota:	=	2 007 968,- Kč
Porovnávací hodnota po zaokrouhlení:		2 007 970,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>1 003 985,- Kč</b>

<b>Výsledná porovnávací hodnota:</b>	<b>1 003 985,- Kč</b>
--------------------------------------	-----------------------

**Oddíl 2**

**a) Pozemky**

**a.1) Vyhláška 441/2013 Sb.**

**a.1.1) Pozemky, parc.č. 653, 654/1, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2 – § 6**

**§ 6 – Zemědělské pozemky**

**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 50–100 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí	+	100 %	
Úprava celkem:	+	100 %	× 2,000

Zákl. cena [Kč/m<sup>2</sup>]

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená	Cena [Kč]
653	Travní porost	83554	2 995	1,61	3,2200	9 643,90
654/1	Orná půda	83554	5 312	1,61	3,2200	17 104,64
Součet:			8 307			26 748,54

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>13 374,27 Kč</b>

<b>Pozemky, parc.č. 653, 654/1, v k.ú. Raškovice - vlastnický podíl 1/2 – určená cena:</b>	<b>13 374,27 Kč</b>
--	---------------------

**b) Ocenění porovnávací metodou**

Porovnávací cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi.

Pro stanovení ceny pozemku porovnáním je možno využít údajů získaných na základě zodpovědného srovnání cen již realizovaných prodejů, případně, pokud informace o realizovaných prodejkách chybí, nebo

jsou nedostupné, porovnání s cenami obdobných pozemků v obci, nebo ve srovnatelných obcích, získanými z inzerce a nabídek realitních kanceláří, při čemž se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy, dostupnosti, případně stavebně technické připravenosti pozemku.

Závěrem provedeného šetření je odhadovaná porovnávací cena se zohledněním situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti ke dni ocenění.

Vzhledem ke skutečnosti, že v období k němuž je ocenění prováděno nebyl v dané lokalitě zaznamenán žádný realizovaný převod vlastnických práv k nemovitostem, pozemkům shodného nebo srovnatelného účelu užití, tedy pozemků zemědělských, užívaných pro potřeby zemědělské produkce, a dále s ohledem na skutečnost, že ceny pozemků nabízených k prodeji mají výrazně spekulativní charakter a vycházejí z, ke dni ocenění nepodloženého předpokladu, že pozemky budou moci být v budoucnu využity jako pozemky stavební, a tudíž cenové údaje nelze za účelem porovnání použít, je pro potřeby stanovení porovnávací ceny zemědělských pozemků uvažováno, že tato ceny by se nijakým podstatným způsobem nelišila od průměrné ceny zemědělských pozemků stanovené pro katastrální území Raškovice vyhláškou ministerstva zemědělství č. 412/2012 Sb.

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		3,22 Kč
Jednotkové množství:	×	8 307,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	26 748,54 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 26 750,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	13 375,- Kč

<b>Výsledná porovnávací hodnota:</b>	<b>13 375,- Kč</b>
--------------------------------------	--------------------

### Oddíl 3

---

#### a) Věcná břemena

##### a.1) Zákon č. 151/1997 Sb.

##### a.1.1) Věcné břemeno bytu doživotní a bezplatné - vlastnický podíl 1/2

##### Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

Roční užitek z břemene (U):	0,- Kč
Doba trvání břemene (n):	10 roků
<b>Hodnota věcného břemene: U × n</b>	<b>0,- Kč</b>

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	0,- Kč

<b>Hodnota věcného břemene:</b>	<b>=</b>	<b>- 0,- Kč</b>
---------------------------------	----------	-----------------

**a.1.2) Věcné břemeno umístění vodojemu - vlastnický podíl 1/2**

**Hodnota věcného břemene:** 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{2}$

**Cena po úpravě:** = 5 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene:** = - 5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene k nemovitost, parcele č. 653 v katastrálním území Raškovice, je dále uvažována v maximální přípustné výši 80% z ceny nemovitosti věcným břemenem zatížené:

<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	- 2 660,- Kč
---------------------------------	---	--------------

**a.1.3) Věcné břemeno umístění vrtu - vlastnický podíl 1/2**

**Hodnota věcného břemene:** 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{2}$

**Cena po úpravě:** = 5 000,- Kč

<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	- 5 000,- Kč
---------------------------------	---	--------------

**a.1.4) Věcné břemeno umístění vodojemu - vlastnický podíl 1/2**

**Hodnota věcného břemene:** 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného × -1

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{2}$

**Cena po úpravě:** = 5 000,- Kč

**Hodnota věcného břemene:** = - 5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene k nemovitost, parcele č. 654/1 v katastrálním území Raškovice, je dále uvažována v maximální přípustné výši 80% z ceny nemovitosti věcným břemenem zatížené:

<b>Hodnota věcného břemene:</b>	=	- 4 720,- Kč
---------------------------------	---	--------------



## C. Rekapitulace

### Ceny podle cenového předpisu

Cena objektů	893 510,- Kč
Cena pozemků	123 840,- Kč
Cena věcných břemen	12 380,- Kč

**Celková cena podle cenového předpisu** **1 004 970,- Kč**

**Cena zjištěná porovnávacím způsobem** **1 017 360,- Kč**

Na základě provedeného vyhodnocení trhu s obdobnými nemovitostmi je jako obvyklá cena nemovitosti, to je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, uvažována cena zjištěná podle cenového předpisu účinného ke dni ocenění po zaokrouhlení.

**Obvyklá (obecná, tržní) cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitostem zapsaným na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice podle odborného odhadu znalce**

**1 005 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionpěttisíc Kč**

Ostrava, 30. 9. 2014

Ing. Pavel Krämer  
Edisonova 668/87  
700 30 Ostrava - Hrabůvka

## **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.4.1991, Spr. 1960/91 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. **2014/363** znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. **2014351** podle připojené likvidace.

## E. Seznam příloh

- Seznam nemovitostí zapsaných na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. st.93 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, jejíž součástí je stavba rodinného domu č.p. 88, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. 653 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. 654/1 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Informace o pozemku, parcele č. 654/2 v katastrálním území Raškovice, zapsané na LV č. 557 pro katastrální území Raškovice, nacházející se v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- Kopie katastrální mapy.
- Ortofotomapa.
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření.