

Znalecký posudek č. 2910-25/2020

O ceně obvyklé nemovitých věcí zapsaných na LV č. 534 pro k.ú. Bruzovice, obec Bruzovice, okres Frýdek-Místek

Objednatel: JUDr. Filip Punda insolvenční správce
dlužníků Zdeněk a Marie Jurčíkovi
Pražská 100/II
377 01 Jindřichův Hradec

Účel: Odhad ceny obvyklé nemovitých věcí pro potřeby ins.řízení
Sp. zn.: KSOS 14 INS 5474 / 2020 podle stavu k datu
10.6.2020.

Vypracovala: Ing. Petra Přidalová
Konská 324
739 61 Třinec
+ 420 603 484 055

Datum místního šetření: 10. 6. 2020

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

Znalecký posudek obsahuje 34 stran textu vč. příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Třinci, 7. 8. 2020

A. Nález

Z A D A V A T E L - Z A D Á N Í

Znalecký posudek je vypracován na základě požadavku objednavatele, žádosti ze dne 1.6.2020. Zadání odborného posudku je ocenění nemovitých věcí, zapsaných na LV č. 534 pro kat.území Bruzovice, obec Bruzovice, okres Frýdek-Místek, podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

P O D K L A D Y

- a) Zhotovené Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Frýdek-Místek
- LV čís.534 pro k.ú. , ze dne 27.3.2020
 - snímek pozemkové mapy předmětného území
- b) Dodané objednavatelem
- Neúplná projektová dokumentace stavby "Rodinný dům na p.č. 732/1, p.č. 732/2, Bruzovice, okres Frýdek-Místek s datem 12/2008
 - Informace majitele nemovitostí p. Jurčíka Zdeňka
 - Znalecký posudek č. 172-14/2010, vyhotovil Ing. Ladislav Procházka dne 12.5.2010-kopie zaslána elektronicky p. Dušanem Růžičkou
- c) opatřené znalcem
- Informace na územním plánu obce
 - Malý lexikon obcí ČR , vydaný ČSÚ

Podle prohlášení objednavatele posudku nejsou k dispozici jiné podklady vztahující se k oceňované nemovitosti.

O B E C N É P Ř E D P O K L A D Y - O M E Z U J Í C Í P O D M Í N K Y

Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.

Vlastníci nemovitosti dle jednotlivých LV :

LV č. 534 pro k.ú. Bruzovice

SJM Jurčík Zdeněk a Jurčíková Marie

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci :

Místní šetření bylo provedeno dne 10. 6. 2020 za přítomnosti znalce a zástupce objednavatele posudku p. Zdeňka Jurčíka, který znalci poskytl další údaje potřebné pro zpracování posudku a prohlásil, že poskytnuté informace jsou pravdivé a že vědomě nezamlčel niče co by mělo vliv na zpracování ocenění.

Datum k němuž se ocenění provádí :

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 10. 6. 2020

Úvod

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom 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.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na str.2. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny je použita **metoda porovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných popř. nabízených porovnatelných nemovitostí.

S nemovitostmi tohoto typu tzn. z rozestavěnými rodinnými domy se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit, avšak vzhledem k různému stupni rozestavěnosti jednotlivých objektů je nelze objektivně vyhodnotit. Pro potřeby ocenění je proto provedeno cenové porovnání s obdobným dokončenými rodinnými domy, kdy se předpokládá, že oceňovaný dům bude dokončen ve standardním provedení. Na základě cenového porovnání je odhadnutá cena obvyklá dokončeného oceňovaného domu, která je upravena na současný stupeň rozestavěnosti.

V části I. Znaleckého posudku je ocenění předmětných nemovitostí podle cenového předpisu tj. podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky a prováděcí vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.

V části II. Znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé s použitím metody porovnávací.

B. Nález

- Dokumentace a skutečnost :

Na základě předložených podkladů lze porovnat stav právní se stavem skutečným. Skutečný stav je až na menší odchylky v rozměrech a dispozičním uspořádání v souladu s předloženou dokumentací. O účelu staveb a jednotlivých místností nejsou pochybnosti a ocenění je provedeno dle skutečnosti-nálezu.

- Stručný popis oceňovaných nemovitostí :

2.1. Rodinný dům na p.č. st.521 :

Jedná se o samostatně stojící zděný objekt na p.č. St.521. Dům je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží, střechu valbovou. Podle provedení jednotlivých konstrukcí, dispozičního řešení, vybavení stavby a užívání - hlavní stavba rodinný dům bude sloužit k trvalému bydlení. Jedná se stavbu RD s jedním bytem a garáží.

Ke dni ocenění je stavba rozestavěná (41,69 %), jsou provedeny základy, svislé konstrukce, krov vč. střešní krytiny a klemp. konstrukcí, je provedena vodovodní přípojka. Stavba byla zahájena v roce 2009.

Dle informací získaných při místním šetření a dle předloženého znaleckého posudku č. 172-14/2010, vyhotovil Ing. Ladislav Procházka dne 12.5.2010 stavba vykazuje závady, které bude nutno odstranit (viz.příloha Znalecký posudek č. 172-14/2010). Závady a dlouhodobá rozestavěnost domu mají negativní vliv na opotřebení a celkovou předpokládanou životnost.

2.2. Situační popis :

Nemovitosti se nachází v okrajové části obce Bruzovice. Obec Bruzovice má cca 900 obyvatel. Předmět ocenění se nachází v katastrálním území Bruzovice. V obci je OÚ, obchod se smíšeným zbožím, ZŠ, restaurace (cca 0,5 km). Nejbližší správní centrum je Frýdek- Místek cca 5,5 Km, kde se nachází, Magistrát města, katastrální a finanční úřad, nemocnice a zdravotní střediska, kompletní síť obchodů a služeb, banky a pojišťovny, školy základní a střední, kulturní a sportovní zařízení.

Nemovitost se nachází v centrální části obce. Přístup je z místní zpevněné komunikace. V místě je autobus cca 500m. Terén je rovinný, v části mírně svažité, lokalita je napojena na veřejné sítě – elektřinu, vodovod a plyn.

2.3. Věcná břemena

- Na p.č. 732/2 vážne věcné břemeno vedení vodovodu ve prospěch parcely: St. 131/1, Parcely: St. 131/2, Parcely: St. 132/1, Parcely: 3800 dle Usnesení soudu číslo deníku 178/1960 (Smlouva o zřízení vodovodu ze dne 19.11.1959) – jedná se o VB bez zásadního vlivu na cenu obvyklou

- Na parcele č. 731/1 vážne věcné břemeno čerpání vody a vedení vodovodu ve prospěch parcely: St. 131/1, Parcely: St. 131/2, Parcely: St. 132/1, Parcely: 3800 dle Usnesení soudu číslo deníku 178/1960 (Smlouva o zřízení vodovodu ze dne 19.11.1959) – jedná se o VB bez zásadního vlivu na cenu obvyklou

- Na parcele č. 731/1 vážne Věcné břemeno (podle listiny) zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy (BRUZOVICE, JURČÍK - přípojka NN ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 8.3.2010 – jedná se o VB bez zásadního vlivu na CO.

C. Posudek – ocenění

I. Ocenění nemovitých věcí podle vyhlášky MF ČR č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	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
Index polohy	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right)$	= 1,030

1. Pozemky LV č. 534 – § 4**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě**

Název obce	Bruzovice
Název okresu	Frýdek-Místek

$$\text{Základní cena výchozí} \quad ZC_v = 765,- \text{ Kč/m}^2$$

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-spr. 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	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

$$\text{Základní cena pozemku} \quad ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 248,- \text{ Kč/m}^2$$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

$$\text{Index trhu} \quad I_T = 1,000$$

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = 1,030$$

$$\text{Index cenového porovnání} \quad I = I_T \times I_O \times I_P = 1,030$$

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

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 255,4400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.521	zastavěná plocha a nádvoří	175	44 702,-
731/1	ostatní plocha neplodná půda	42	10 728,48
732/2	orná půda	1 102	281 494,88
	Součet	1 319	336 925,36

Pozemky LV č. 534 – zjištěná cena

336 925,36 Kč

1. Rodinný dům – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům	typ A
Konstrukce	zděná
Podsklepení	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1. NP
Typ střechy	se sklonitou střechou
Podkroví	nemá podkroví
Podlaží	s jedním nadzemním podlažím
Polohový koeficient K ₅	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	111 Budovy jednobytové
Kód SKP	46.21.11.1 domy rodinné jednobytové
Koeficient změny cen staveb K _i	2,254

Podlaží

1.NP

Výška			3,10 m
Zastavěná plocha	$7,60 \times 4,55 + 7,67 \times 16,22 + 5,85 \times 4,17 - 1,25 \times 5,47$	=	176,54 m ²

Obestavěný prostor OP

1.NP	$3,10 \times$ $(7,60 \times 4,55 + 7,67 \times 16,22 + 5,85 \times 4,17 - 1,25 \times 5,47)$	=	547,29 m ³
Zastřešení	$2,50 \times 7,67 / 6 \times (2 \times 16,22 + 8,86) + 5,85 \times 4,17 \times 2,50 / 3$	=	152,32 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	699,61 m ³

Vybavení

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – Betonové	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné porotherm	21,20 %	Standardní
3. Stropy – s rovným SDK podhledem	7,90 %	Standardní
4. Střecha – valbová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – tašková	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – úplné	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky – vápenné, štukové	5,80 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady – ano	0,50 %	Standardní
10. Vnitřní obklady – běžné keramické obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody – výklopné na půdu	1,00 %	Standardní
12. Dveře – hladké plné a prosklené	3,20 %	Standardní
13. Okna – plastová	5,20 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností – keramická dlažba, laminátové popř. vinyl	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností – keramická dlažba	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – podlahové, plynový kotel	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace – světelná a třífázová	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní
19. Rozvod vody – rozvod teplé a studené vody	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – plyn.kotel popř. bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu – rozvod zemního plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace – odkanalizování z koupelny, kuchyně a WC	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně – vestavné spotřebiče	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení – umývadla, sprch. kout, vana, bidet	4,10 %	Standardní
25. Záchod – splachovací	0,30 %	Standardní
26. Ostatní – digestoř, krb, vestavěné skříně ap.	3,40 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Základní koeficient K ₄	1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K ₄	= 1,0000

Ocenění

Základní cena ZC	2 290,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄	×	1,0000
Polohový koeficient K ₅	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i	×	2,2540
Základní jednotková cena upravená	=	4 129,33 Kč/m ³
Základní cena upravená 699,61 m ³ × 4 129,33 Kč/m ³	=	2 888 920,56 Kč

Určení podílu z ceny pro rozestavěné konstrukce a vybavení

2. Zdivo		
21,20 % / 1,0000 × (100 – 95) %	+	1,060 %
3. Stropy		
7,90 % / 1,0000 × (100 – 10) %	+	7,110 %
6. Klempířské konstrukce		
0,90 % / 1,0000 × (100 – 80) %	+	0,180 %
7. Vnitřní omítky		
5,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,800 %
8. Fasádní omítky		
2,80 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,800 %
9. Vnější obklady		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
10. Vnitřní obklady		
2,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,300 %
11. Schody		

1,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,000 %
12. Dveře		
3,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,200 %
13. Okna		
5,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	5,200 %
14. Podlahy obytných místností		
2,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	2,200 %
15. Podlahy ostatních místností		
1,00 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,000 %
16. Vytápění		
5,20 % / 1,0000 × (100 – 10) %	+	4,680 %
17. Elektroinstalace		
4,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,300 %
18. Bleskosvod		
0,60 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,600 %
19. Rozvod vody		
3,20 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,200 %
20. Zdroj teplé vody		
1,90 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	1,900 %
21. Instalace plynu		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
22. Kanalizace		
3,10 % / 1,0000 × (100 – 20) %	+	2,480 %
23. Vybavení kuchyně		
0,50 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,500 %
24. Vnitřní vybavení		
4,10 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	4,100 %
25. Záchod		
0,30 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	0,300 %
26. Ostatní		
3,40 % / 1,0000 × (100 – 0) %	+	3,400 %
Podíl rozestavěných konstrukcí na ceně stavby	=	58,310 %

Úprava ceny 2 888 920,56 Kč × 58,310 %	–	1 684 529,58 Kč
Cena stavby	=	1 204 390,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S = 11 roků	
Předpokládaná další životnost	D = 89 roků	
Opotřebení	$S / (S + D) \times 100 \% = 11,000 \%$	
Odpočet opotřebení	1 204 390,98 Kč × 11,000 %	– 132 483,01 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		= 1 071 907,97 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 1,030	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	1 071 907,97 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		$\times$	1,030
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	1 104 065,21 Kč
Rodinný dům – zjištěná cena			1 104 065,21 Kč

2. – § 18 Vodovodní přípojka

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.1. Přípojka vody DN 25 mm

Množství	25,00 m
Polohový koeficient K_5	0,800
Kód klasifikace CZ-CC	2222 Vedení vody místní trubicí
Koeficient změny cen staveb K_i	2,445

Ocenění

Základní cena 25,00 m $\times$ 340,- Kč/m		8 500,- Kč
Korekce základní ceny		
Polohový koeficient K_5	$\times$	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i	$\times$	2,4450
Cena stavby	=	16 626,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří	S	=	11 roků
Předpokládaná další životnost	D	=	29 roků
Předpokládaná životnost	$Z = S + D$	=	40 roků
Opotřebení	$O = S / Z \times 100 \%$	=	27,500 %
Odpčet opotřebení	16 626,- Kč $\times$ 27,500 %	–	4 572,15 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení		=	12 053,85 Kč

Výpočet ceny stavby (§ 10)

Index trhu	I_T	= 1,000	
Index polohy	I_P	= 1,030	
Cena stavby určená nákladovým způsobem CS_N		=	12 053,85 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy $pp = I_T \times I_P$		$\times$	1,030
Cena stavby	$CS = CS_N \times pp$	=	12 415,47 Kč
Vodovodní přípojka – zjištěná cena			12 415,47 Kč

B. Rekapitulace

Výsledná cena

1. Pozemky LV č. 534	336 925,36 Kč
2. Rodinný dům	1 104 065,21 Kč
3. Vodovodní přípojka	12 415,47 Kč
Výsledná cena činí celkem	1 453 406,04 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	1 453 410,- Kč

II. Ocenění porovnávací metodou

Jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Po nemovitostech uvedeného typu uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je v souladu s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňované nemovitosti jsou **obchodovatelné**.

S nemovitostmi tohoto typu tzn. z rozestavěnými rodinnými domy se na trhu s nemovitostmi obchoduje, údaje o cenách srovnatelných nemovitostí lze zjistit, avšak vzhledem k různému stupni rozestavěnosti jednotlivých objektů je nelze objektivně vyhodnotit. Pro potřeby ocenění je proto provedeno cenové porovnání s obdobným dokončenými rodinnými domy v okolí do 10 km, kdy se předpokládá, že oceňovaný dům bude dokončen ve standardním provedení. Na základě cenového porovnání je odhadnutá cena obvyklá dokončeného oceňovaného domu, která je upravena na současný stupeň rozestavěnosti.

Výpočet hodnoty pozemků

Legenda: KRC - redukce pramene ceny, KMP - velikost pozemku, KPP - poloha pozemku, KDD - dopravní dostupnost, KMZ - možnost zastavění, KIV - intenzita využití, KVP - vybavení, KUV - úvaha zpracovatele ocenění.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená
Popis pozemku(zhodnocení kladů a záporů)	m ²	Kč	/kupní cena	cena	celkový	cena
			Kč	Kč/m ²	Kc	Kč/m ²
Bruzovice Stavební pozemek v klidné okrajové části obce Bruzovice, směrem na Pazdernu. Veškeré sítě (mimo kanalizace) na hranici pozemku. Kapacita všech sítí ověřena. Zpracována studie zastavitelnosti a předběžná projektová dokumentace. Přístup po obecní udržované asfaltové komunikaci. Výborná dostupnost, Možnost okamžitého podání žádosti o koordinované stanoviště a stavební povolení. KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00	1 096	797 888		728,00	0,90	655,20
Bruzovice Stavební okrajové části obce Bruzovice, v okrajové části obce. Veškeré sítě (mimo kanalizace) na hranici pozemku. Přístup po obecní udržované asfaltové komunikaci. KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00	1 079	753 142		698,00	0,90	628,20
Sedliště stavební pozemek v Sedlišťích u Frýdku-Místku o rozloze 2 233 m ² . Ačkoliv se pozemek nachází pouze 800 metrů od centra obce, není obestavěn dalšími rodinnými domy. Na pozemku je již zřízena přípojka elektřiny. Plyn se nachází také na pozemku. Voda je cca 10 metrů od hranice pozemku. Přístup zajištěn ze státní silnice, kolem které vede chodník pro pěší. Na pozemku nevážnou žádná věcná břemena. Dle územního plánu je pozemek vhodný k výstavbě individuálního bydlení. KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00	2 233	1 650 000		738,92	0,90	665,03
Sedliště Mírně svažité stavební pozemek o ploše 1.400 m ² , k tomu 120 m ² příjezdové komunikace v klidné lokalitě v obci Sedliště nedaleko Frýdku-Místku. Vhodné nejlépe pro stavbu rodinného domu s výhledem na Beskydy. Voda z vodovodního řádu k dispozici na pozemku, elektřina s elektrosloupkem také k dispozici. Je tak možno ihned zahájit stavbu. Dobrá dopravní obslužnost, autem do centra Frýdku-Místku cca 10 minut, do centra Ostravy cca 25 minut. KRC: 0,85 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 1,00	1 520	1 504 800		990,00	0,85	841,50
Průměrná jednotková cena						697,48 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra	Jednotková cena	Vlastnický podíl	Celková cena
		m ²	Kč/m ²		pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 521	175	700	1 / 1	122 500
ostatní plocha	731/1	42	700	1 / 1	29 400
orná půda	732/2	1 102	700	1 / 1	771 400
Celková výměra pozemků:		1 319	Hodnota pozemků celkem:		923 300

Stanovení obvyklé hodnoty oceňovaných pozemků v budoucím stavu

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 521	175	700	1 / 1	122 500
ostatní plocha	731/1	42	700	1 / 1	29 400
orná půda	732/2	1 102	700	1 / 1	771 400
Celková výměra pozemků:		1 319	Hodnota pozemků celkem:		923 300

Výpočet porovnávací hodnoty

Výčet místností

Název podlaží			
Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
1.NP			
zádveří	6,40 m ²	1,00	6,40m ²
šatna	2,59 m ²	1,00	2,59m ²
WC	2,06 m ²	1,00	2,06m ²
pracovna	10,00 m ²	1,00	10,00m ²
garáž	27,65 m ²	0,00	0,00m ²
technická místnost	7,04 m ²	1,00	7,04m ²
obývací pokoj	33,04 m ²	1,00	33,04m ²
kuchyň	8,75 m ²	1,00	8,75m ²
chodba	9,29 m ²	1,00	9,29m ²
ložnice	11,33 m ²	1,00	11,33m ²
koupelna	10,33 m ²	1,00	10,33m ²
ložnice	12,07 m ²	1,00	12,07m ²
šatna	6,20 m ²	1,00	6,20m ²
1.NP - celkem	146,75 m²		119,10 m²

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítatelná plocha	Pozemek	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c							Foto
	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
	103,43	2 652		4 649 000	44 948	0,80	35 958
Frýdek-Místek, Nové Dvory, Jedná se o dům samostatně stojící na parc.č. 6755/34. Dům je nepodsklepený, jednopodlažní, zastřešený střechou nízkou sedlovou, půdorys obdélníkový. Dům obsahuje jeden byt 4+KK. Provedení a vybavení je standardní. Ke dni ocenění dům dosud nebyl užíván, je připraven k prodeji, dle informací zástupce majitele není pronajímán. Dispozice : 1.NP - zádveří, WC, obývací pokoj, kuch.kout, technická místnost, chodba, koupelna, 3 pokoje, spíž, sklad RD je připojen na vodovod, kanalizaci a elektřinu. Dle informací získaných při místní šetření byl dům postaven a užíván od roku 2019. Technický stav je velmi dobrý. U domu je krytá venkovní terasa, zpevněné plochy, oplocení. Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Prodej 5/2020 1; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný dům je dlouho rozestavěný v horším tech. stavu 0,8;							

95,00	705	3 999 000	42 095	0,80	33 676
Horní Tošanovice, Novostavba nízkoenergetického rodinného domu, v klidném prostředí obce Horní Domaslavice. Dům je vybaven difúzním otevřeným systémem doplněným rekuperační výměnou vzduchu. Dispozičně je nemovitost řešena jako 4+KK s pochozím půdním prostorem, krytým stáním na 2 automobily s integrovanou boudou na zahradní techniku. Prostorná zahrada s krásným výhledem na panorama Beskyd. Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Prodej 2019 1; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný dům je dlouho rozestavěný v horším technickém stavu 0,8;					
74,19	920	3 500 000	47 176	0,80	37 741
Sviadnov, Jedná se o menší rodinný dům o velikosti 3+KK s venkovní terasou, kůlnou a krytým stáním pro auto, který se nachází v atraktivní lokalitě, v okrajové části statutárního města Frýdku-Místku, v menší obci Sviadnov, v lokalitě s dobrou dopravní dostupností do významných měst regionu (Ostrava 10 km, Frýdek-Místek centrum 2 km) . Celkově lze oceňovaný dům označit za standardní s běžným vybavením v zastavěné části obce. Rodinný dům č.p. 545 je samostatně stojící dřevostavba, nepodsklepená na p.č. 5020/30. Dům má jedno nadzemní podlaží, zastřešený je střechou valbovou, půdorys obdélníkový. Dům slouží k trvalému bydlení a obsahuje jeden byt 3+KK, na JZ straně je krytá venkovní terasa, na JV straně je kryté stání pro auto a dřevěná kůlna. Provedení a vybavení je standardní. Dům byl postaven v roce 2010. V posledním období je dům průběžně udržován. Dům je napojen na inženýrské sítě - elektro, vodovod, veřejnou kanalizaci, dešťové vody jsou svedeny do vsaku. Plyn se nachází na hranici pozemku, dům napojen není. U domu jsou zpevněné plochy, oplocení, přípojky inž. sítí, porosty. Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Prodej 6/2020 1; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný dům je dlouho rozestavěný v horším technickém stavu 0,8;					
120,00	833	6 200 000	51 667	0,68	35 134
Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek, Prodej nového domu postaveného v roce 2017, s venkovní terasou a zahradou o celkové výměře 701 m², stáním pro 3 auta. Vytápění elektrinou včetně podlahového topení v kombinaci s krbovými kamny řadí dům mezi energeticky úsporné. Je postavený z kvalitních materiálů, okolí domu má zámkovou dlažbu. Okolní zástavba je architektonicky řešena, proto místo působí příjemným dojmem. Majitelé dům koupili v r. 2019, ale trvale v něm nebydlí, tudíž je málo používaný. Je kompletně k dispozici včetně vybavení (kuchyňská linka +spotřebiče, nábytek, pračka se sušičkou). Skalice má školku i základní školu, restauraci, pizzerii, kulturní dům, ale jakožto část Frýdku-Místku využívá veškeré benefity relativně blízkého centra F-M. Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena 0,85; Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaný dům je dlouhodobě rozestavěný v horším technickém stavu 0,8;					
Variační koeficient před úpravami:		7,53 %	Variační koeficient po úpravách:		4,12 %
Započitatelná plocha		119,10 m ²			
Minimální jednotková cena:		33 676 Kč/m ²	Minimální cena:	4 010 812 Kč	
Průměrná jednotková cena:		35 627 Kč/m ²	Průměrná cena:	4 243 176 Kč	
Maximální jednotková cena:		37 741 Kč/m ²	Maximální cena:	4 494 953 Kč	
Stanovená jednotková cena:		35 600 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	4 239 960 Kč	

II. Stanovení ceny obvyklé

Porovnávací hodnota dokončeného rodinného domu vč. pozemků	4 239 960,- Kč
Porovnávací hodnota pozemků	923 300,- Kč
Porovnávací hodnota dokončeného rodinného domu bez pozemků	3 316 660,- Kč
Stupeň rozestavěnosti domu (100 %- 58,310%)	41,69%
Porovnávací hodnota rozestavěného rodinného domu (bez pozemků)	1 382 715,- Kč
Porovnávací hodnota rozestavěného rodinného domu vč. pozemků	2 306 015,- Kč
Odhad obvyklé ceny rozestavěného rodinného domu vč. pozemků	2 300 000,- Kč

Rekapitulace

Cena nemovitých věcí zapsaných na LV č. 534 podle cenového předpisu	1 453 410,- Kč
Cena obvyklá	2 300 000,- Kč

**Obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitostí zapsaných na LV č. 534 pro k.ú.
Bruzovice podle odborného odhadu znalce
2 300 000,- Kč**

Cena slovy: dvamilionytřista Kč

Prohlašuji, že toto ocenění jsem provedla podle svého nejlepšího svědomí s využitím všech svých vědomostí a zkušeností za použití literatury, legislativy a v návaznosti na reálné podmínky trhu s nemovitostmi.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Třinci dne 7.8.2020

Ing. Petra Přidalová
Třinec, Kinská 324

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ostravě dne 1.7.2004, č.j. Spr. 2548/2004 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 2910-25/2020 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu č. 1025-20.

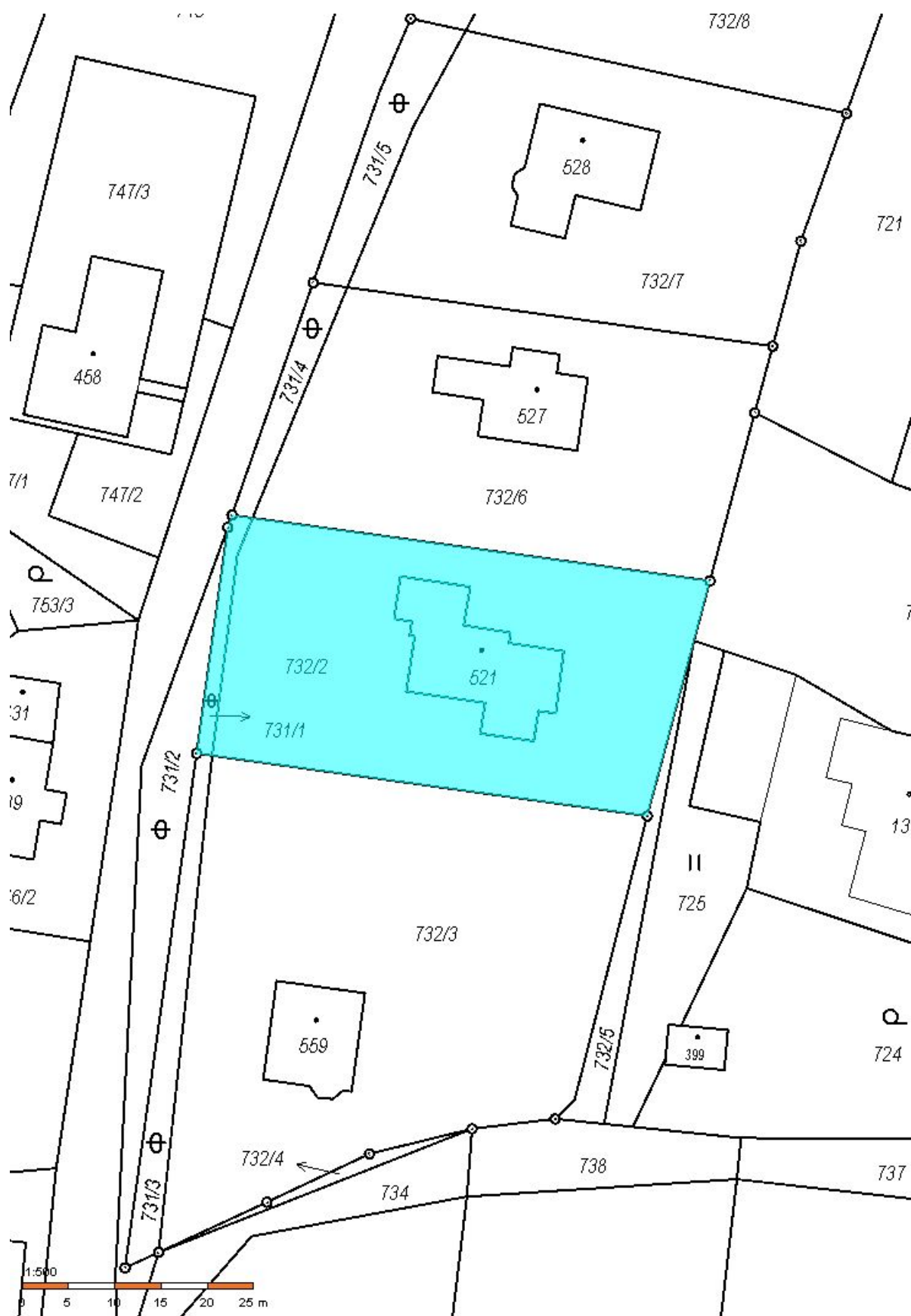
V Třinci 7.8.2020

Otisk znal.pečeti

Podpis znalce

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovité věci.	2
Znalecký posudek	39
Mapa oblasti	1







Ing. Ladislav Procházka – znalec v oboru stavebnictví, 1. odvětví stavební materiál, 2. stavební odvětví
různá, specializace poruchy staveb
IČ: 71011501, DIČ: CZ5706172043
Sousedská 821, 739 34 Šenov
telefon 602517804

ZNALECKÝ POSUDEK č. 172 - 14/2010

Zadavatel požaduje posoudit technický stav a jakost stavebních prací na rodinném domě p.č. 732/1 a 732/2 v Bruzovicích.

Zadavatel : manželé Zdeněk a Marie Jurčikovi
Oráčova 441/12
700 30 Ostrava - Hrabůvka

Vypracoval : Ing. Ladislav Procházka
znalec v oboru stavebnictví
odvětví 1. stavební materiál, 2. stavební odv. různá,
specializace poruchy staveb
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby
IČ : 71011501, DIČ : CZ5706172043
Sousedská 821
739 34 Šenov

Účel posudku : Pro potřeby zadavatele v občanskoprávních vztazích.

Tento posudek obsahuje celkem 12 číslovaných stran formátu A₄ a 5 příloh formátu A₄.
Posudek je vypracován ve třech vyhotoveních z nichž dvě vyhotovení jsou předána zadavateli
a jedno vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

Č. VYHOTOVENÍ : 2

V Šenově 12. května 2010

Ing. Ladislav Procházka – znalec v oboru stavebnictví, 1. odvětví stavební materiál, 2. stavební odvětví
různá, specializace poruchy staveb
IČ: 74011504, DIČ: CZ5706172043
Sousedská 821, 739 34 Šenov
telefon 602517804

1. ÚVOD

1.1. Požadavky zadavatele

Zadavatel požaduje posoudit technický stav a jakost stavebních prací na rodinném domě p.č. 732/1 a 732/2 v Bruzovicích, provedených na základě smlouvy o dílo ze dne 15.4.2009.

2. PŘEDMĚT POSUDKU

Předmětem posudku je novostavba RD v Bruzovicích na parcele číslo 732/2 v k.ú. Bruzovice

Znaleci nepřísluší právní hodnocení předmětu posudku.

3. LEGENDA, ZKRATKY, VYSVĚTLIVKY

ZP – znalecký posudek

NP – nadzemní podlaží

SD – stavební deník

kurzíva – poznámky znalce

ČSN – česká technická norma

SDK – sádkokartonové konstrukce

PLS - polystyrén

č.k. – číslo kalibrace

č.p. – číslo popisné

p.č. – parcela číslo

k.ú. – katastrální území

č.v. – číslo výkresu

PD- projektová dokumentace

Text^{číslo} – číslo podkladu

SoD – smlouva o dílo ze dne 15.4.2010

Zhotovitel – Miroslav Juchelka, montáže plastových oken, zednické práce, U Letohrátku 77, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí, IČ : 12667510, DIČ : CZ5405171101

Objednatel – Zdeněk a Marie Jurčikovi, Oráčova 441/12, 700 30 Ostrava - Hrabůvka

4. TECHNICKÉ NORMY, LITERATURA A PODKLADY

4.1. Technické normy, odborná literatura

- 1) Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. Soudní inženýrství
- 2) Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících
- 3) ČSN 730205 Geometrická přesnost ve výstavbě – Navrhování geometrické přesnosti
- 4) vyhláška 268/2009 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu

4.2. Podklady

- 1) Smlouva o dílo ze dne 15.4.2009 – **Příloha č. 1 ZP**
- 2) PD na Rodinný dům p.č. 732/1, p.č. 732/2 Bruzovice, okres Frýdek – Místek, ve stupni stavebního povolení, zpracovaná Ing. Ševčíkovou ve 12/2008, zodpovědný projektant Ivelin Canov – autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 1001965

ZP č. 172-14/2010 RD manželů Jurčikových v Bruzovicích

Ing. Ladislav Procházka – znalec v oboru stavebnictví, 1. odvětví stavební materiál, 2. stavební odvětví
různá, specializace poruchy staveb
IČ: 71011501, DIČ: CZ5706172043
Sousedská 821, 739 34 Šenov
telefon 602517804

- 3) Dokumentace stavby zastřešení RD, část krov – dřevěné příhradové vazníky, zpracovaná Petrem Přečkem dne 28.8.2009 pro Miroslava Juchelku
- 4) Stavební povolení č.j. SÚ/67/2009/Šeb z 2.března 2009
- 5) Statické posouzení akce: Posouzení stavu hrubé stavby rodinného domu k.ú. Bruzovice, p.č. 732/2, zpracované v březnu 2010, Ing. Jaromírem Markem – **Příloha č. 2 ZP**
- 6) Stavebně technické stanovisko RD Bruzovice, p.č. 732/2, 731/1, manželé Zdeněk a Marie Jurčíkovi, zpracované technikou zkušebnou Teststav, spol. s r.o. dne 26.4.2010 pod číslem jednacím 0352 – **Příloha č. 3 ZP**
- 7) Údaje z veřejné části Živnostenského rejstříku z 31.3.2010 na subjekt Miroslav Juchelka, U Letohrádku 77, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí – **Příloha č. 4 ZP**
- 8) Svolání místního šetření ke zpracování znaleckého posudku – **Příloha č. 5 ZP**

5. NÁLEZ

5.1. Místní šetření a studium podkladů

Na základě ústní objednávky zadavatele provedl znalec místní šetření na předmětu posudku dne 16.3.2010 za účelem kontroly stavu stavebních konstrukcí a případných požadavků k doplnění podkladů na zhotovitele stavebního díla. Po prohlídce předmětu posudku a prostudování podkladů, předaných zadavatelem, svolal znalec místní šetření k 7.4.2010 na 16 hodin dopisem zn. D-31-03-10- RD Sedliště⁸⁾, adresovaným zhotoviteli stavebního díla. Uvedeným dopisem byly zhotoviteli oznámeny vady, které vyžadují provedení zkoušek a sond. Zhotovitel byl rovněž vyzván k předložení originálu SD. Zhotovitel na výzvu nereagoval ani písemně ani telefonicky a dopis si nevyzvednul i přes výzvu České pošty. Znalec objednal provedení zkoušek betonů stropních desek, betonové mazaniny a dynamické penetrační zkoušky u technické zkušebny Teststav spol. s r.o. dne 8.4.2010, která předala výsledky znalci formou Stavebně technického stanoviska RD Bruzovice, p.č. 732/2, 731/1, manželé Zdeněk a Marie Jurčíkovi⁶⁾.

Smlouva o dílo ze dne 15.4.2009¹⁾

Smluvní strany uzavřely dne 15.4.2009 smlouvu o dílo na zhotovení hrubé stavby RD dle projektové dokumentace odsouhlasené objednatelem. Specifikace rozsahu stavebních prací a jejich cena byla dohodnuta na základě položkového rozpočtu ve výši 1 627 240,- Kč, který je nedílnou přílohou smlouvy. V části VII. SoD odstavci 1. Je uvedeno, že zhotovitel provede dílo dle platných technických a technologických a právních norem, které odpovídají technickému a technologickému standardu současně známých a užívaných technologií a postupů a z toho vyplývající kvality díla.

PD na Rodinný dům p.č. 732/1, p.č. 732/2 Bruzovice, okres Frýdek – Místek, ve stupni stavebního povolení, zpracovaná Ing. Ševčíkovou ve 12/2008, zodpovědný projektant Ivelin Canov – autorizovaný technik pro pozemní stavby, ČKAIT 1001965²⁾

RD je založen na železobetonových základech z betonu C20/25 – XC2. Pod betonovými základy je navržen hutněný kamenný podsyp v tl. 250mm (hutnění určeno $E_{def,02} = 60\text{MPa}$) proléváný řídkou betonovou směsí. Nosná podlahová deska je navržena v tl. 150mm a je prokótována se základovými pásy. Vyztužení podlahové desky bude provedeno při obou površích pomocí KARI sítě 5x100/100mm. Základové pásy musí být precizně propojeny s podlahovou deskou pomocí výztuže R 12/300mm. Pod nosnou podlahovou deskou budou násypy hutněny na $E_{def,02} = 30\text{MPa}$. Dále je v PD požadavek uložení základové spáry v hl. min. 1200mm pod upraveným terénem.

ZP č. 172-14/2010 RD manželů Jurčíkových v Bruzovicích

Ing. Ladislav Procházka – znalec v oboru stavebnictví, 1. odvětví stavební materiál, 2. stavební odvětví
různá, specializace poruchy staveb
IČ: 71011501, DIČ: CZ5706172043
Sousedská 821, 739 34 Šenov
telefon 602517804

Železobetonová stropní deska nad garáží je navržena z betonu třídy C20/25- XC2 a je navržena výztuž R12/150mm při spodním a horním lici desky s krytím 20mm.

Hydroizolace je požadována v 1. Kategorii těsnosti a je navržena z asfaltových pásů.

Hydroizolace má být vyvedena 300mm nad upravený terén.

Svislé nosné konstrukce (obvodové i vnitřní nosné) jsou navrženy z keramických tvarovek 30 P+D, 20 P+D, 175 P+D. Obvodové zdivo bude zatepleno izolantem z minerálních vláken v tl. 120mm. Nenosné vnitřní svislé konstrukce jsou navrženy z cihel Porotherm11,5P+D.

Vodorovné konstrukce nad obytnou částí jsou navrženy se závěsného systému SDK podhledů s vložením tepelné izolace. Nad garáží je navržena ŽB deska.

Dokumentace stavby zastřešení RD, část krov – dřevěné příhradové vazníky, zpracovaná Petrem Přechkem dne 28.8.2009 pro Miroslava Juchelku¹⁾

Jsou navrženy vazníky se styčnickovými plechy. Zavětrování vazníků je navrženo z impreg. prkem tl. 25mm. Veškeré konstrukce vazníků musí být impregnováno Bochemitem QB máčením. V úžlabích jsou navrženy stabilizační pruty 50/80, spoje vazníků jsou navrženy přes příločky tl. 50mm.

Na místním šetření bylo zjištěno, že přes místnosti kuchyně a obývacího pokoje vede v nosné podlahové desce v diagonálním směru trhliny v tl. 1mm – snímek č.2. Podobně v koupelně vede středem nosné podlahové desky trhliny tl. 0,5mm v podélném směru – snímek č.3.

Obvodové a nosné vnitřní zdivo má nevyplněné ložné spáry zdíci maltou v celém průřezu a styčné spáry mají tl. až 60mm, ačkoliv jsou na předepsaných cihelných tvárnících zámkové spoje – snímky č. 4 a 5. U zdiva není dodržena vazba a tl. ložných spár – snímky č.6. Příčky jsou přitěžované vazníky a v keramických cihelných tvárnících jsou vytvořené trhliny – snímek č. 7. V ŽB stropních deskách nad garáží jsou trhliny a prosakuje jimi voda – snímek č.8. Přes nevyplněné spáry zdiva prosává světlo – snímek č.9.

Výztuž věnců nemá dodržené předepsané krytí, je viditelná a beton věnců je porézní, místy jsou na věncích viditelné pracovní spáry – snímek č. 10. Základ pilířů při vjezdu do garáže je mimostředně přitížen – snímek č. 11. Hydroizolace nemá ponechanou rezervu na vyvedení na zdivo 300mm nad upravený terén nebo napojení zpětným spojem – snímek č. 12. Hydroizolace pod stěnami nemá rezervu na napojení vodorovné izolace (požadováno 100mm). Vazníky nemají v místech napojení dle PD příponkou tl. 50mm, příponka je osazena vadně a nesplňuje požadovanou funkci podpory – snímek č. 13. Řezy dřevěných částí nejsou ošetřeny Bochemitem.

Ostění oken a dveří jsou nerovná a jsou provedená ze svislice místy až 30mm. V místech uložení překladů není provedena vazba zdiva.

Ing. Ladislav Procházka – znalec v oboru stavebnictví, 1. odvětví stavební materiál, 2. stavební odvětví
různá, specializace poruchy staveb
IČ: 71011501, DIČ: CZ5706172043
Sousedská 821, 739 34 Šenov
telefon 602517804

Snímek č. 13 – napojení vazníků je provedeno v rozporu s PD , příponky jsou vadně uloženy.



6. POSUDEK

Porothermové zdivo je provedeno v rozporu s Podklady provádění systému Porotherm 3. Vydání. Ložná spára je požadována rovnoměrná, vyplněná zdící maltou, nesmí být příliš tenká nebo široká, její průměr je doporučen 12mm. Nedodržetím tl. ložných spár dochází k tvorbě nerovnoměrných tahových sil a tvorbě trhlin v omítkách či destrukci cihelných tvárnic. U nosných stěn musí být ložná spára vždy promaltována. Svislé spáry se nepřiznávají. Doporučený modul převazby u cihel Porotherm je 125mm, min. délka převazby je 95mm.

V místě trhliny v kuchyni a obývacím pokoji byla provedena sonda odvrtem betonu a byla provedena penetrační zkouška. Beton je pevnostní třídy C30/37 (vyšší než v PD), je však vyztužen jen v jedné vrstvě výztuží průměru 8mm cca uprostřed desky – rozpor proti PD (2x vyztužení KARI sítí). Pod deskou však není proveden předepsaný podsyp ze štěrkopísku v tl. 150mm se zhuštěním na modul přetvárnosti 30MPa – zkouška prokázala max. modul přetvárnosti 24,5 MPa v hl. 0,8m a minimální modul přetvárnosti 6 MPa v hl. 0,5 – 0,1m. beton ŽB desky nad garáží je vyšší pevnostní třídy než PD navržený. Trhliny, vytvořené v podhledech stropních desek jsou smršťovací, způsobené nevhodným ošetřováním betonu.

Spoje vazníků nejsou jistěny předepsanými příponkami a nejsou vloženy stabilizační pruty v úžlabí.

Hydrizolace je provedena v rozporu s PD a nemá rezervy pro napojení jednak svislé izolace (vnější část stavby) a jednak vodorovné izolace uvnitř stavby.

ZP č. 172-14/2010 RD manželů Jurčíkových v Bruzovicích

11

Ing. Ladislav Procházka – znalec v oboru stavebnictví, 1. odvětví stavební materiál, 2. stavební odvětví
různá, specializace poruchy staveb
IČ: 71011501, DIČ: CZ5706172043
Sousedská 821, 739 34 Šenov
telefon 602517804

7. ZÁVĚR

Stavební dílo je provedeno nekvalitně viz popis v části 5. a 6. ZP. Příčina trhlin v nosné podlahové desce je v nedodržení statických parametrů hutnění podsypů a skladby podsypů dle PD, struska, pokud není výluhy doložen obsah síranů je na podsypy nevhodná. Stavbu prováděla osoba, která nemá k této činnosti oprávnění dle stavebního zákona – zákona č. 183/2006 Sb.. Pan Miroslav Juchelka nemá odpovědnou osobu, autorizovanou v pozemním stavitelství, aby mohl provádět stavby, jejich údržbu a odstraňování. Živnostenské oprávnění je vystaveno jen na zednické práce a osazování oken. Pan Jaroslav Sauer není veden v seznamu autorizovaných osob ČKAIT.

Statický posudek pana Marka je povrchní a nemá náležitosti statického posouzení. Statik nevychází z parametrů PD – podlahová nosná deska je nosnou částí RD a poruchy v této části stavby budou mít vliv na kvalitu podlah, pokud následně monolitické části podlahových konstrukcí nebudou vyztuženy (v PD nejsou v obytných místnostech, kde je navrženo podlahové topení, výztuže monolitických vrstev podlah), nebo nebude staticky zajištěno přímo podloží nosné podlahové desky například injektáží polyuretanovou pryskyřicí v ploše (obtláčky cca po 200mm). Injektáží se vyplní nedostatečný posyp a dojde ke zpevnění podkladu desky, který má modul přetvárnosti 6MPa, namísto PD požadovaných 30 MPa. Provedení injektáže by si vyžádalo náklady ve výši :

$176\text{m}^2 \times 4\,700,- \text{ Kč} = 827\,200,- \text{ Kč bez DPH}$

Rovněž popsání vady zdiva mají vliv na jakost vnitřních omítek, pokud nebude provedeno vložení sklotextilní sítě do omítek vnitřních. Zdivo přiček, kde v místě uložení překladů není zajištěno provázání do kapes nosných stěn a je tak vytvořena průběžná ložná spára na celou výšku zdiva doporučuji rozedrat a převázat do kapes. V opačném případě bude docházet k tvorbě trhliny i při použití výztužné sítě do omítek.

Nedostatky popsání ve spojích a příslušenství vazníků mají přímý vliv na stabilitu nosné části střechy a oprava včetně doplnění stabilizačních prutů je nutná bez zbytečného odkladu. Příčky musí být ukončeny pod spodní pásnici vazníků alespoň 30mm.

Zhotovitel hrubě porušil nařízení vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby a to především v části §10 mechanická odolnost a stabilita, kdy stavba musí být provedena v souladu s normovými hodnotami tak, aby nedošlo, mimo jiné, k nepřijatelnému přetvoření konstrukcí zajišťujících stabilitu stavby.

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě za dne 28. 2. 2002, č.j. Spr 1415/2002 pro základní obor stavebnictví, odvětví 1. stavební materiál, 2. stavební odvětví různá, specializace vady a poruchy staveb. Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 172-14/2010. Znalečné účtuji podle vystavené faktury.

V Šenově 12. května 2010

Ing. Ladislav Procházka

ZP č. 172-14/2010 RD manželů Jurčíkových v Bruzovicích

12

