

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 11548-428/08

o ceně rodinného domu čp.51 na katastrálním území Petrovice ve Slezsku, obec Petrovice, okres Bruntál, včetně pozemků a příslušenství. (LV č.78)

Objednavatel posudku:

Dražebník:
Ostravská aukční síň s.r.o.
Poděbradova ul. 909/41
Ostrava-Moravská Ostrava

Vlastník nemovitosti:

Kmínková Jiřina
Mjr.Nováka 1328/22
Ostrava-Hrabůvka

Účel posudku:

Stanovení vyvolávací ceny pro
veřejnou dražbu

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.2.2008.

Oceněno ke dni:

27.srpna 2008

Posudek vypracoval:

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



Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 18 stran textu včetně obálky.

V Ostravě, dne 27.srpna 2008

A. NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí vypracovaný katastrálním úřadem v Bruntále, dne 12.května 2004, LV č.78.

Znalecký posudek č.7388-388/03 vyhotovený znalcem Jaromírem Kleinem v Ostravě.

Doplňující informace zástupce objednavatele znaleckého posudku.

Předmětem ocenění jsou

- 1) Dům se šikmou střechou čp.51
- 2) Venkovní úpravy
- 3) Trvalé porosty
- 4) Studna kopaná
- 5) Stavební pozemek parc.č.st.134
- 6) Stavební pozemek-nezastavěný, skládky
- 7) Zahrada-fun.celek se stav.pozemkem-stejný vlastník
- 8) Ostatní plochy-místní a účelové komunikace
- 9) Zemědělské pozemky - BPEJ 83544
- 10) Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1) Dům se šikmou střechou čp.51

Oceněno podle § 5, přílohy č.6/1 vyhlášky.

Popis

Jedná se o přízemní částečně podsklepený dům, který byl původně v užívání přes 100 let. V roce 1981 však proběhla celková rekonstrukce, při které bylo nově zřízeno obvodové zdivo, nové základy původních rozměrů, vč.izolací, nová střecha, změny dispozice příček, výměny oken, dveří a veškeré vnitřní vybavení.

Základy jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce zděné z tvárnic v tl. 40 cm. Střecha je sedlová s krytinou plechovou. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky a vnější obklady nejsou provedeny, vnitřní omítky vápenné hladké s keramickými obklady na soc.zařízení a v kuchyni. Stropní konstrukce jsou provedeny s rovnými podhledy. Okna jsou dřevěná dvojitá, dveře hladké plné. Jednotlivá podlaží jsou propojena dřevěným schodištěm z tvrdého dřeva.

El.instalace je světelná i motorová. Bleskosvod na střeše není instalován. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva. Je proveden rozvod studené i teplé vody z vlastní studny. Ohřev vody zajišťuje el.boiler. Odpadní vody jsou svedeny do septiku. Vybavení zdravotnické tvoří ocelová vana, umývadlo a splachovací WC. V kuchyni je instalován el.sporák. V objektu je proveden rozvod telefonu a TV antén pod omítkou. Ostatní vybavení chybí.

Technický stav je zhoršený, neboť objekt není dlouhodobě užíván. Byla provedena demontáž radiátorů, rozvody inž.sítí jsou nefunkční. Objekt není v zimě temperován, fasáda není dlouhodobě provedena, což má negativní vliv na celkovou životnost stavby.

Charakteristika stavby

CZCC: 111
SKP: 46.21.11
Typ: A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce: Zděná

Obestavěný prostor

Spodní stavba	4,00*2,50*2,00	=	20.00 m ³
Vrchní stavba	(21,10*8,60*3,90)+(2,70*9,50*3,40)	=	794.90 m ³
Zastřešení	(21,10*8,60*3,90*0,5)+(2,70*9,50*0,20)	=	358.98 m ³
celkem =			1173.88 m ³

Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.p.p. - suterén	4,00*2,50 10.00 m ²	1.70 m	2.00 m/*
1.n.p. - přízemí	(21,10*8,60+2,70*9,50) 207.11 m ²	3.10 m	3.40 m/*
2.n.p. - podkrovní	(21,10*8,60) 181.46 m ²	3.00 m	3.20 m

Celkem: 1 podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 132.86 m² a prům.výška podlaží je 3.27 m.

/* výška odvozena ze sv.výšky

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
2.	Svislé konstrukce podstandard	0.21200	100%	-0.212
6.	Klempířské konstrukce podstandard	0.00900	100%	-0.009
8.	Fasádní omítky chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
9.	Vnější obklady chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
10.	Vnitřní obklady podstandard	0.02300	100%	-0.023
16.	Vytápění chybí	0.05200	100%	-0.052*1.852
17.	Elektroinstalace podstandard	0.04300	100%	-0.043
18.	Bleskosvod chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
19.	Rozvod vody podstandard	0.03200	100%	-0.032
20.	Zdroj teplé vody chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21.	Instalace plynu chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
23.	Vybavení kuchyní podstandard	0.00500	100%	-0.005
26.	Ostatní chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.59995

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.59995) = 0.6760$$

Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Pol.	Konstrukce a vybavení	Obj.podíl	Podíl	Opotřebení	
	Stáří (B)	Životn. (C)	(A)	části	
				B/C * 100 A	
1.	Základy vč. zemních prací				
	27	150	0.12129	100%	2.1832%
2.	Svislé konstrukce				
	27	70	0.14425	100%	5.5639%
3.	Stropy				
	27	70	0.11686	100%	4.5075%
4.	Zastřešení mimo krytinu				
	27	80	0.10798	100%	3.6443%
5.	Krytiny střech				
	27	40	0.05029	100%	3.3946%
6.	Klempířské konstrukce				
	27	30	0.00612	100%	0.5508%
7.	Vnitřní omítky				
	27	50	0.08579	100%	4.6327%
8.	Fasádní omítky				
			0.00000	100%	
9.	Vnější obklady				
			0.00000	100%	
10.	Vnitřní obklady				
	27	35	0.01565	100%	1.2073%
11.	Schody				
	27	80	0.01479	100%	0.4992%
12.	Dveře				
	27	50	0.04733	100%	2.5558%
13.	Okna				
	27	40	0.07692	100%	5.1921%
14.	Podlahy obytných místností				
	27	40	0.03254	100%	2.1964%
15.	Podlahy ostatních místností				
	27	40	0.01479	100%	0.9983%
16.	Vytápění				
			0.00000	100%	
17.	Elektroinstalace				
	27	35	0.02926	100%	2.2572%
18.	Bleskosvod				
			0.00000	100%	
19.	Rozvod vody				
	27	30	0.02177	100%	1.9593%

20. Zdroj teplé vody		0.00000	100%	
21. Instalace plynu		0.00000	100%	
22. Kanalizace				
27	40	0.04586	100%	3.0955%
23. Vybavení kuchyní				
27	30	0.00340	100%	0.306%
24. Vnitřní hygienické vybavení				
27	30	0.06066	100%	5.4594%
25. Záchod				
27	30	0.00445	100%	0.4005%
26. Ostatní		0.00000	100%	
				50.6041%

Opotřebení stavby (analytická metoda) = $SUMA(B/C*100A) = 50.6041\%$.

Výpočet ceny objektu (§ 5 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.290,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.6)		x 1.1200
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.6760
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.044,32
Cena za celý obestavěný prostor 1173.88 m ³	= Kč	2.399.786,36
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	2.399.786,36
Snížení ceny za opotřebení 50.6041%	- Kč	1.214.390,29
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.185.396,07
Dům se šikmou střechou čp.51	Cena celkem Kč	1.185.396,-

2) Venkovní úpravy

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky.

2.1) Plot-dřevěný laťový, dřevěné nebo ocelové sloupky

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.6.

Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 79,50*1,50 = 119.25 m²

Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	119.25 m ²	x 435,- Kč/m ² = Kč	51.873,75
CZCC:			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)			x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)			x 1.6790
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)			x 0.6830
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	50.563,60
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	50.563,60
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%		- Kč	42.136,32
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	8.427,28
Plot-dřevěný laťový, dřevěné nebo ocelové sloupky		Cena celkem Kč	8.427,-

2.2) Plot-stroj.pletivo na ocel.sloupky do beton.patek

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 13.1.

Dílčí velikosti objektu

Výměra 1 90,00*1,50 = 135.00 m²

Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	135.00 m ²	x 240,- Kč/m ² = Kč	32.400,-
CZCC:			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)			x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)			x 1.6790
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)			x 0.6830

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	31.581,69
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	31.581,69
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%	- Kč	26.318,06
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	5.263,63

Plot-stroj.pletivo na ocel.sloupky do beton.patek	Cena celkem Kč	5.264,-
--	-----------------------	----------------

2.3) Domácí vodárna - Darling

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 1.3.

Opotřebení stavby

Při stáří 26 let a životnosti 30 let činí základní opotřebení stavby 86.6667%. Podle přílohy č.14 vyhlášky o výpočtu opotřebení lineární metodou je opotřebení upraveno na maximální povolenou hodnotu 85%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 12.000,- Kč/kus = Kč	12.000,-
CZCC: 2222			
SKP: 46.21.41.1			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)			x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)			x 2.1360
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)			x 0.6830
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	14.880,66
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	14.880,66
Snížení ceny za opotřebení 85%		- Kč	12.648,56
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	2.232,10
Domácí vodárna - Darling		Cena celkem Kč	2.232,-

2.4) Septiky z monolit.i montov.betonu do 15 m³ OP

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 2.4.1.

Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 80 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 28.75%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	5.49 m ³	x 3.500,- Kč/m ³ = Kč	19.215,-
CZCC: 2223			
SKP: 46.21.41.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1360	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	23.827,65
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	23.827,65
Snížení ceny za opotřebení 28.75%		- Kč	6.850,45
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	16.977,20
Septiky z monolit.i montov.betonu do 15 m³ OP		Cena celkem Kč	16.977,-

2.5) Dlažby z lom.kamene

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 8.3.15

Opotřebení stavby

Při stáří 23 let a životnosti 40 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 57.5%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	90.00 m ²	x 65,- Kč/m ² = Kč	5.850,-
CZCC: 211			
SKP: 46.23.11.5			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1190	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	7.196,58
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	7.196,58
Snížení ceny za opotřebení 57.5%		- Kč	4.138,03
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	3.058,55
Dlažby z lom.kamene		Cena celkem Kč	3.059,-

2.6) Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 14.6.1.

Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 3.600,- Kč/kus = Kč	3.600,-
CZCC:			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.6790	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	3.509,08
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	3.509,08
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%		- Kč	2.924,23
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	584,85
Vrata ocelová s dřevěnou výplní		Cena celkem Kč	585,-

2.7) Vrátko ocelové s dřevěnou výplní

Oceněno podle § 10, přílohy č.11 vyhlášky, pol. 14.3.1.

Opotřebení stavby

Při stáří 25 let a životnosti 30 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 83.3333%.

Výpočet ceny objektu (§ 10 vyhlášky)

Cena za	1.00 kus	x 1.500,- Kč/kus = Kč	1.500,-
CZCC:			
SKP: 46.21.64.4			
Koeficienty:			
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.14)		x 0.8500	
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.6790	
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830	
Základní cena upravená uvedenými koeficienty		= Kč	1.462,12
Cena stavby bez opotřebení		= Kč	1.462,12
Snížení ceny za opotřebení 83.3333%		- Kč	1.218,43
Cena stavby po započtení opotřebení		= Kč	243,69
Vrátko ocelové s dřevěnou výplní		Cena celkem Kč	244,-
Venkovní úpravy		Cena celkem Kč	36.788,-

3) Trvalé porosty

Oceněno podle § 33 až 38 vyhlášky.

Popis

Trvalé porosty jsou dlouhodobě neudržované, částečně mechanicky poškozené.

hrušeň-Pk koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 26 let, 2 ks x 1.654,- Kč -40.00%	= Kč	1.985,-
renkloda koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 26 let, 2 ks x 602,- Kč -40.00%	= Kč	722,-
Jabloň-Pk koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 26 let, 2 ks x 1.654,- Kč -40.00%	= Kč	1.985,-
Třešeň vysokokmen, polokmen koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 31 let, 2 ks x 1.415,- Kč -40.00%	= Kč	1.698,-
Jabloň-Čk koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 15 ks x 923,- Kč -40.00%	= Kč	8.307,-
hrušeň-Čk koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 10 ks x 923,- Kč -40.00%	= Kč	5.538,-
Vlašský ořešák koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 2 ks x 3.380,- Kč -40.00%	= Kč	4.056,-
Líska koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 26 let, 10 ks x 365,- Kč -40.00%	= Kč	2.190,-
Višeň koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 2 ks x 618,- Kč -40.00%	= Kč	742,-
Jabloň-Zk koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 6 ks x 97,- Kč -20.00%	= Kč	466,-
Rybíz černý koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 2 ks x 25,- Kč 0.00%	= Kč	50,-

Rybíz červený koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 15 ks x 25,- Kč 0.00%	= Kč	375,-
ostružiník koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 20 m ² x 15,- Kč 0.00%	= Kč	300,-
Maliník koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 10 m ² x 15,- Kč 0.00%	= Kč	150,-
Živé ploty nad 0,5 m a stěny z listnatých koeficient K5 0.8500, Kz 0.7500 koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 60 m x 3.009,- Kč -40.00%	= Kč	108.324,-
List.keře I - běžné základní druhy koeficient K5 0.8500, Kz 0.7500 koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 21 let, 9 ks x 1.058,25 Kč -40.00%	= Kč	5.715,-
Jehl.stromy I - běžné základní druhy koeficient K5 0.8500, Kz 0.7500 koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 96 let, 2 ks x 26.118,38 Kč -40.00%	= Kč	31.342,-
Jehl.stromy I - běžné základní druhy koeficient K5 0.8500, Kz 0.7500 koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 20 let, 6 ks x 4.857,75 Kč -20.00%	= Kč	23.317,-
Angrešt koeficient Kp 1.0000, spoluvlastnický podíl 100%) 22 let, 9 ks x 25,- Kč 0.00%	= Kč	225,-
Trvalé porosty	Cena celkem Kč	197.487,-

4) Studna kopaná

Oceněno podle § 9, přílohy č.10 vyhlášky.

Opotřebení stavby

Při stáří 27 let a životnosti 100 let činí celkové opotřebení stavby při použití lineární metody výpočtu 27%.

Výpočet ceny studny (§ 9 vyhlášky)

Cena studny při průměru 100.00 cm:			
od 0 do 5 m =	1.950,- Kč/m	x 5.00 m = Kč	9.750,-
od 5 do 10 m =	3.810,- Kč/m	x 1.50 m = Kč	5.715,-
od 10 m výše =	5.200,- Kč/m	x 0.00 m = Kč	0,-
Cena za celou hloubku	6.50 m = Kč		15.465,-
Koeficient polohový K5 (dle přílohy č.14)			x 0.8500
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)			x 2.1360
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)			x 0.6830
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč		19.177,45
Cena stavby bez opotřebení	= Kč		19.177,45
Snížení ceny za opotřebení 27%	- Kč		5.177,91
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč		13.999,54
Studna kopaná	Cena celkem Kč		14.000,-

5) Stavební pozemek parc.č.st.134

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.st.134 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 315 m²

Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

Ztížené základové podmínky:

svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%) -4%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	35,-
(35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00		
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	35,-
Po započtení -11.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	31,15
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	43,21
Cena za celou výměru 315.00 m ²	= Kč	13.611,29
Stavební pozemek parc.č.st.134	Cena celkem Kč	13.611,-

6) Stavební pozemek-nezastavěný, skládky

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.st.135 zastav.pl. a nádvoří, zbořeniště o výměře 183 m²

Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%)	-4%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po vynásobení koeficientem 0.50	= Kč	17,50
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	17,50
Po započtení -11.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	15,57
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	21,61
Cena za celou výměru 183.00 m ²	= Kč	3.953,76
Stavební pozemek-nezastavěný, skládky	Cena celkem Kč	3.954,-

7) Zahrada-fun.celek se stav.pozemkem-stejný vlastník

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.99/1 zahrada o výměře 101 m²

99/2 zahrada o výměře 97 m²

101 zahrada o výměře 878 m²

Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 101+97+878 = 1076.00 m²

Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%)	-4%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	35,-
Po započtení -11.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	31,15
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 1.7750
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	37,76
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	15,11
Cena za celou výměru 1076.00 m ²	= Kč	16.253,59
Zahrada-fun.celek se stav.pozemkem-stejný vlastník Cena celkem Kč		16.254,-

8) Ostatní plochy-místní a účelové komunikace

Oceněno podle § 28 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.100/2 ostatní plocha, ostat.komunikace o výměře 90 m²

1191 ostatní plocha, ostat.komunikace o výměře 516 m²

Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku 90+516 = 606.00 m²

Úprava ceny pozemku

Není možnost napojení na veřejný vodovod (až -5%) -5%

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

Ztížené základové podmínky:

svažitost terénu přes 15% (až -4%) -4%

Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00	= Kč	35,-
Po započtení 0.00% přírážek a srážek	= Kč	35,-
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.0310
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 0.6830
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	48,55
Ceny dle odst.7: min.= 21.00, max.= 63.00		
Cena za celou výměru 606.00 m ²	= Kč	29.421,94
Ostatní plochy-místní a účelové komunikace	Cena celkem Kč	29.422,-

9) Zemědělské pozemky - BPEJ 83544

Oceněno podle § 29 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.1192/1 orná půda o výměře 2 111 m²
1192/2 trvalý travní porost o výměře 735 m²
1194 trvalý travní porost o výměře 1 386 m²

Výměra zemědělského pozemku

Výměra pozemku 2111+735+1386 = 4232.00 m²

Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 29 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=83544)	= Kč	1,70
Cena za celou výměru 4232.00 m ²	= Kč	7.194,40
Koeficient prodejnosti Kp (dle přílohy č.39)		x 1.0000
Po započtení 0.00% všech přírážek a srážek	= Kč	7.194,40
Zemědělské pozemky - BPEJ 83544	Cena celkem Kč	7.194,-

10) Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda

Oceněno podle § 32 vyhlášky.

Popis

Výčet pozemků:

Parc.č.1195/2 ostatní plocha, neplodná půda o výměře 34 m²

Výpočet ceny jiného pozemku (§ 32 vyhlášky)

Základní cena za m ² jiného pozemku (prům. ZC zeměděl. poz. 0.99 Kč + přírážka 0%)	= Kč	0,99
25% z ceny, úprava na minimální 1 Kč	= Kč	1,-
Cena za celou výměru 34.00 m ²	= Kč	34,-
Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda	Cena celkem Kč	34,-

C. REKAPITULACE

1) Dům se šikmou střechou čp.51	Kč	1.185.396,-
2) Venkovní úpravy	Kč	36.788,-
3) Trvalé porosty	Kč	197.487,-
4) Studna kopaná	Kč	14.000,-
5) Stavební pozemek parc.č.st.134	Kč	13.611,-
6) Stavební pozemek-nezastavěný, skládky	Kč	3.954,-
7) Zahrada-fun.celek se stav.pozemkem-stejný vlastník	Kč	16.254,-
8) Ostatní plochy-místní a účelové komunikace	Kč	29.422,-
9) Zemědělské pozemky - BPEJ 83544	Kč	7.194,-
10) Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda	Kč	34,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	1.504.140,-

Slovy: Jedenmilionpětsetčtyřitisícejednostočtyřicet Kč

Stanovení ceny obvyklé srovnávací metodou :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Dle části „C“ výpisu z katastru nemovitostí – LV č.78 pro katastrální území Petrovice ve Slezsku vážne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv a to Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a další omezení uvedená na listu vlastnictví.

Oceňovaný objekt se nachází v zastavěné části obce Petrovice ve svažitém terénu. Objektu bylo přiděleno číslo popisné 51. Stavba je přízemní, podsklepená s šikmou střechou s podkrovím.

V nabídce nemovitostí jsou v okolí nabízeny následující obdobné nemovitosti:

- RD Jindřichov 8+2, přízemní, podsklep., pozemek 717 m², zhorš.stav cena 1 095.000,- Kč
- RD Holčovice, dvougener., zast.plocha 114 m², 28 let, poz. 800 m² cena 1 890.000,- Kč
- RD Býkov u Krnova, 4+1, zast.pl.180 m², pozemek 600 m², býv.rest. cena 680.000,- Kč
- RD Žáry Město Albrechtice 2x 2+1 zast.pl.158 m², pozemek 4847 m² cena 1 290 000,- Kč

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu regionu Bruntálska, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedená zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že předmětná nemovitost je dlouhodobě neobývaná a neudržovaná, ve zhoršeném technickém stavu, odhaduji **cenu v místě a čase obvyklou** oceňované nemovitosti ve výši

950 000,- Kč

Pozn.

Znalci nejsou známy žádné práva a závady, které nezaniknou prodejem nemovitosti v dražbě a proto není provedeno jejich ocenění v tomto znaleckém posudku.

V Ostravě, dne 27.srpna 2008

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, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 11548-428/08.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

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



software PC.System Olomouc