

Znalecký posudek číslo 3504 – 174/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp.842

B Z E N E C

katastrální území: Bzenec

bývalý okres: Hodonín

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41
O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

B R A T K O V I Č Ctibor ing.
Na bažantnici 842
B Z E N E C

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 22.6.2007

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je řadový rodinný dům čp.842, který je postavený na rovinaté parcele v okrajové části města Bzence v ulici Na bažantnici ve směru na Vracov. Ve dvoře je vedlejší stavba - výmink, která je ve špatném technickém stavu a slouží jako sklad. Dům je napojen na inženýrské sítě města a postaven je na zastavěném pozemku parcelní číslo 1771, přilehlým pozemkem je zahrada p.č.1772, do které je vjez průjezdem v rodinném domě. Plocha pozemku je 1 054 m² a rostou na něm ovocné i okrasné porosty.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 441/06-37 ze dne 11.6.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku povinného ing. Ctibora BRATKOVIČE.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
 - a) Rodinný dům čp.842
- 2) *Vedlejší stavby (§7)*
 - a) Hospodářská budova
- 3) *Venkovní úpravy (§10)*
 - a) Vodovod
 - b) Plynovod
 - c) Kanalizace
 - d) Zpevněná plocha
 - e) Oplocení
- 4) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
 - a) Zastavěný pozemek p.č. 1771
 - b) Přilehlý pozemek p.č. 1772
- 5) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*
 - a) Ovocné a okrasné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.842

Rodinný dům čp.842 je přízemní nepodsklepená řadová stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou, pod kterou je obytné podkroví.

Původní dům byl postaven v roce 1934 a od roku 1996 probíhá jeho rekonstrukce a modernizace s vybudováním obytného podkroví. Vybavenost je standardní.

Vstup do domu je z jeho severní uliční strany přes průjezd, který je jediným vjezdem na pozemek zahrady a dvora. Přímý vstup do přízemí domu je ze dvora a v přízemí je kuchyně se dvěma pokoji, sociální zařízení a schody do podkroví, kde jsou další obytné místnosti, doplňující přízemní byt.

Standardní klasifikace produkce (SKP):

46.21.11

Typ:

A

Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkrovní:	3/3
Koeficient podkrovní:	1,1200
Umístění domu:	vnitřní
Koeficient umístění:	0,9000
Základní cena:	2 308,32 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
- tašky na latích s podbitím				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- břizolitové				
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- pouze částečný obklad				
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	1,0000	0,000	0,0000
- dřevěné schodiště na půdu				
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- plastová				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
- plovoucí podlahy				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
- keramické dlažby a cementový potěr				
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní s kotlem na plyn				
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
Studená a teplá.				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
- rozvod teplé vody z centrálního zdroje				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- plynový sporák				

24 Vnitřní vybavení - vana a umývadlo	standard	4,1000	0,000	0,0000
25 Záchod - splachovací	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní - běžné vybavení	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0981
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0981 \times 0,54 =$ 0,9470

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,8410
 Základní cena upravená: $2\,308,32 \text{ Kč} \times 0,9470 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,8410 =$ 3 577,54 Kč

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $9,80 \times 8,90 \times 2,70 =$ 235,49 m³
 OP zastřešení: $13,60 \times 8,90 \times (0,50 + 2,60 : 2) =$ 217,87 m³
 Obestavěný prostor celkem: 453,36 m³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	3,9830	73	120	2,42 %
2 Zdivo	22,3860	73	120	13,62 %
3 Stropy	8,3420	73	120	5,07 %
4 Střecha	7,7084	73	120	4,69 %
5 Krytina	3,5902	5	70	0,26 %
6 Klempířské konstrukce	0,9503	5	70	0,07 %
7 Vnitřní omítky	6,1245	5	70	0,44 %
8 Fasádní omítky	2,9566	5	50	0,30 %
9 Vnější obklady	0,2429	5	40	0,03 %
10 Vnitřní obklady	2,4287	5	40	0,30 %
11 Schody	1,0559	5	70	0,08 %
12 Dveře	3,3790	5	70	0,24 %
13 Okna	5,4909	5	70	0,39 %
14 Podlahy obytných místností	2,3231	5	70	0,17 %
15 Podlahy ostatních místností	1,0559	5	70	0,08 %
16 Vytápění	5,4909	5	40	0,69 %
17 Elektroinstalace	4,5406	5	40	0,57 %
18 Bleskosvod	0,0000	5	40	0,00 %
19 Rozvod vody	3,3790	5	40	0,42 %
20 Zdroj teplé vody	2,0063	5	30	0,33 %
21 Instalace plynu	0,5280	5	40	0,07 %
22 Kanalizace	3,2734	5	50	0,33 %
23 Vybavení kuchyně	0,5280	5	20	0,13 %
24 Vnitřní vybavení	4,3294	5	50	0,43 %
25 Záchod	0,3168	5	50	0,03 %
26 Ostatní	3,5902	5	40	0,45 %

Opotřebení celkem: 31,60 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,577,54 \text{ Kč} \times 453,36 \text{ m}^3 =$ 1 621 913,53 Kč
 Opotřebení: $1\,621\,913,53 \text{ Kč} \times 31,60\% =$ 512 524,68 Kč

Cena celkem: 1 109 388,85 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Hospodářská budova

Ve dvoře za domem je postavena hospodářská budova.

Jedná se o starý zděný objekt se sedlovou střechou, který byl postaven zřejmě s původním domem kolem roku 1934 a v minulosti asi sloužil jako výminek. Později jej využívali jako sklad materiálu a nářadí. Budova je souběžně s rodinným domem opravována, zatím pro nedostatek finančních prostředků v menším rozsahu.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	6,2000	-1,000	-0,0620
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
- cihelné zdivo tloušťky pouze 15 - 30 cm				
3 Stropy	standard	19,3000	0,000	0,0000
- nad suterénem montované, nad přízemím dřevěné trámové s podhledem				
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
- střecha sedlového tvaru bez vaznic s hambalky				
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
- tašky na latích				
6 Klempířské práce	podstandard	1,9000	-1,000	-0,0190
- pouze pozinkované žlaby na jedné straně				
7 Úprava povrchů	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
- hrubé jednovrstvé omítky				
8 Schodiště	podstandard	3,8000	-1,000	-0,0380
- pouze do suterénu kamenné				
9 Dveře	standard	3,1000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
10 Okna	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- část plastová				
11 Podlahy	podstandard	6,8000	-1,000	-0,0680
- původní prkenné				
12 Elektroinstalace	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
- pouze světelná				

Součet podílů: -0,2950
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,2950 x 0,54 = 0,8407

Koeficient polohový K₅: 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8600

Koeficient prodejnosti K_p: 0,8410

Základní cena upravená: 1 250,00 Kč x 0,8407 x 1,0000 x 1,8600 x 0,8410 = 1 643,84 Kč

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: 6,50x3,50x2,00 =	45,50 m ³
OP vrchní stavby: 6,50x7,10x2,40 =	110,76 m ³
OP zastřešení: 6,50x7,10x2,50:2 =	57,69 m ³
Obestavěný prostor celkem:	213,95 m ³
Stáří:	40 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Reprodukční cena s vlivem K _p : 1 643,84 Kč x 213,95 m ³ =	351 699,57 Kč
Opotřebení: 351 699,57 Kč x 50,00% =	175 849,79 Kč
Cena celkem:	175 849,79 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovod

Jedná se o přípojku vody z městského rozvodu.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 40 mm (položka 1. 1. 6. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	385,00 Kč
Množství:	8,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8410
Reprodukční cena s vlivem K _p : 385,00 Kč x 8,00 x 1,0000 x 2,0590 x 0,8410 =	5 333,39 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	10,00%
Opotřebení: 5 333,39 Kč x 10,00% =	533,34 Kč
Cena celkem:	4 800,05 Kč

b) Plynovod

Přípojka plynu je provedena od napojení v ulici do přízemí domu.

Plynovody - plynová přípojka do DN 40 (položka 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.42.3
Cena za m	305,00 Kč
Množství:	12,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8410
Reprodukční cena s vlivem K _p : 305,00 Kč x 12,00 x 1,0000 x 2,0590 x 0,8410 =	6 337,73 Kč
Stáří:	5 roků

Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	12,50%
Opotřebení: 6 337,73 Kč x 12,50% =	792,22 Kč

Cena celkem: 5 545,51 Kč

c) Kanalizace

Odpadní vody jsou svedeny do městské kanalizace.

Kanalizace - kameninová kanalizační přípojka DN 150 mm (položka 2. 1. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m	1 180,00 Kč
Množství:	6,00 m

Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8410
Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 180,00 Kč x 6,00 x 1,0000 x 2,0590 x 0,8410 =	12 259,86 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	6,25%
Opotřebení: 12 259,86 Kč x 6,25% =	766,24 Kč

Cena celkem: 11 493,62 Kč

d) Zpevněná plocha

Pro vstup do domu jsou některé plochy zpevněny.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene bez mezer, na MC (položka 8. 3.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	370,00 Kč
Množství:	18,50 m ²

Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8410
Reprodukční cena s vlivem K_p : 370,00 Kč x 18,50 x 1,0000 x 2,0430 x 0,8410 =	11 760,83 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	10,00%
Opotřebení: 11 760,83 Kč x 10,00% =	1 176,08 Kč

Cena celkem: 10 584,75 Kč

e) Oplocení

Část pozemku je uvnitř oplocena rozdělovacím oplocením.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13.

1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: 46x1,50 =	69,00 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K _F :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8410
Reprodukční cena s vlivem K _p : 240,00 Kč x 69,00 x 1,0000 x 1,9460 x 0,8410 =	27 101,86 Kč

Stáří:	18 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	60,00%
Opotřebení: 27 101,86 Kč x 60,00% =	16 261,12 Kč

Cena celkem: 10 840,74 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 1771

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1771 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 398 m², na které je postaven rodinný dům čp.842, hospodářská budova a dvůr.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	4315
Cena pozemku: ZC = (35 + (4315 - 1000) x 0,007414) x 1,00 =	59,58 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8410

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo:	1771
Plocha:	398 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
59,58 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 0,8410 x 1,9460 =	107,26 Kč/m ²
Cena za parcelu: 107,26 Kč/m ² x 398 m ² =	42 689,48 Kč

Cena celkem: 42 689,48 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č. 1772

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1772 - zahrada o výměře 656 m², která tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	4315
-------------------------	------

Cena pozemku: $ZC = (35 + (4315 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 =$	59,58 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8410

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo: 1772

Plocha: 656 m²

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se staveb
Základní cena upravená:

$59,58 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,8410 \times 1,9460 \times 0,4 =$ 42,90 Kč/m²

Cena za parcelu: $42,90 \text{ Kč/m}^2 \times 656 \text{ m}^2 =$ 28 142,40 Kč

Cena celkem: 28 142,40 Kč

5) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*

a) Ovocné a okrasné porosty

Jedná se o několik ovocných a okrasných dřevin na pozemku zahrady.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Druh oceňovaného porostu: smíšené porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin

Číslo parcely: 1772

Cena za 1 m² podle §28, odst.5): 42,90 Kč

Výměra parcely s porostem: 656 m²

Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a: 4 %

Výpočet ceny porostu: $42,90 \text{ Kč} \times 656 \text{ m}^2 \times 4 \% =$ 1 125,70 Kč

Cena celkem: 1 125,70 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp.842	1 109 388,85 Kč	
2) <i>edlejší stavby (§7)</i>		V
a) Hospodářská budova	175 849,79 Kč	
3) <i>enkovní úpravy (§10)</i>		V
a) Vodovod	4 800,05 Kč	
b) Plynovod	5 545,51 Kč	
c) Kanalizace	11 493,62 Kč	
d) Zpevněná plocha	10 584,75 Kč	
e) Oplocení	10 840,74 Kč	
4) <i>tavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)</i>		S
a) Zastavěný pozemek p.č. 1771	42 689,48 Kč	
b) Přilehlý pozemek p.č. 1772	28 142,40 Kč	
5) <i>vocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)</i>		O
a) Ovocné a okrasné porosty	1 125,70 Kč	

Cena nemovitosti celkem: 1 400 460,00 Kč

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliončtyřistisícčtyřistašedesát korun českých

OBVYKLÁ CENA RD č. p. 842

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 4312 pro katastrální území Bzenec v bývalém okrese Hodonín, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví ing. Ctibora BRATKOVIČE, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp. 842 s vedlejší hospodářskou budovou, postavený na rovinatém pozemku na okraji města BZENEC s vjezdem z místní asfaltové komunikace. Rodinný dům čp. 842 je nepodsklepená stavba zděné konstrukce o jednom nadzemním podlažím se sedlovou střechou, pod kterou je obytné podkroví. V domě je jedna bytová jednotka. Dům byl postaven kolem roku 1934 k bydlení. Po celou dobu byl pouze průměrně udržován, od roku 1995 probíhá jeho celková rekonstrukce a modernizace. K domu patří hospodářská budova ve dvoře, která byla původně výměnkem, nyní slouží jako sklad materiálu a nářadí a s určitým zpožděním na ni probíhá podobná rekonstrukce jako na rodinném domě. Dům je napojen na městské inženýrské sítě, které vedou kolem komunikace. Rodinný dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 1771 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 398 m2, přílehlým pozemkem je parcelní číslo 1772 – zahrada o výměře 656 m2.

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 4312 neváže žádné věcné břemeno.

Cena nemovitosti z LV číslo 4312, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 1 400 460 Kč.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, věkově i dispozičně podobných rodinných domů a objektů k bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v místě oceňované nemovitosti a jeho blízkém okolí. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu.

Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- | | |
|----------------------|----------------|
| - rodinný dům BZENEC | - 2 000 000 Kč |
| - rodinný dům BZENEC | - 2 095 000 Kč |
| - rodinný dům BZENEC | - 1 900 000 Kč |
| - rodinný dům BZENEC | - 1 290 000 Kč |

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 4312 pro katastrální území BZENEC v bývalém okrese Hodonín, tedy rodinného domu čp. 842 s hospodářskou budovou, venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 1771 o výměře 398 m2 a parcelní číslo 1772 o výměře 656 m2 ve výši :

= 1 600 000 Kč =

slovy : jednomiliónšestsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 4312 pro katastrální území a obec Bzenec, vyhotovený KÚ v Hodoníně dne 7.9.2005
- studium dochovalé stavební projektové a jiné dokumentace k nemovitosti z archivu města
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 22.6.2007 za účasti soudního znalce a ing BRATKOVIČE
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 22.6.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).