

Znalecký posudek číslo 3329 – 219/06

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p. 1099 s příslušenstvím**
Opava – Kylešovice

katastrální území: Kylešovice
okres: Opava

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

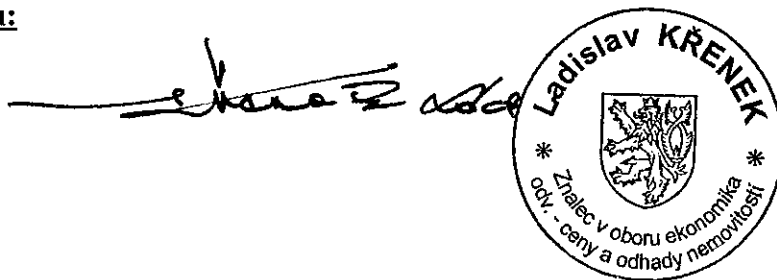
FRYČKA Pavel a Iveta S J M
Balbínova 1099/18 , O P A V A - Kylešovice

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 29.11.2006**

Zpracovatel znaleckého posudku:

KŘENEK 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. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.1291 pro katastrální území Kylešovice obce Opava, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Pavla a Ivety Fryčkových, bytem ul. Balbínova 1099/18 Opava Kylešovice.

Konkrétně se z uvedeného LV jedná o stavbu rodinného domu čp.1099 s příslušenstvím, což je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou s půdním podkrovím, ve které je vytvořena jedna bytová jednotka o velikosti 5+1 s příslušenstvím. Dům je řadový vnitřní, v pořadí třetí zprava, situován je na svažitém pozemku při městské komunikaci ulice Balbínova. Dle stavební projektové dokumentace byl dům postaven, zkolaudován a uveden do užívání v roce 1991. Za celou dobu trvání stavby nebyl evidentně nijak zásadně přestavován, stavebně upravován nebo rekonstruován, jeho současný technický stav se pohledem zvenčí jeví jako dobrý a odpovídající stáří.

Součástí ocenění bude dále příslušenství domu, tvořené některými venkovními úpravami, jako vodovodní přípojkou, plynovodní přípojkou, kanalizační přípojkou s kanalizační šachtou a zpevněnou plochou. Jiné příslušenství jsem bez řádného zaměření nemohl zjistit.

Rodinný dům čp.1099 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 779/40 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlým pozemkem k domu je pozemek tvořený parcelou číslo 779/17 - zahrada, což je plocha, která s domem tvoří jeden funkční celek.

Vizuální prohlídku a zaměření nemovitosti z místa mimo vlastní pozemek povinného jsem provedl 29.11.2006. Vlastník nemovitosti řádnou prohlídku domu neumožnil, neboť se v místě nemovitosti údajně nezdržuje a je údajně dlouhodobě mimo adresu trvalého bydliště (v místě nemovitosti jsem jej při dvou návštěvách ani jednou nezastihl). Při stanovení ceny vyjdu z vizuální prohlídky domu z ulice a dále z informací a údajů, získaných pátráním ve stavebním archivu místěpříslušného stavebního úřadu v Opavě a pátráním v archivu místěpříslušného katastrálního úřadu. Pro stanovení ceny mi tyto získané údaje postačují, avšak je třeba vzít v úvahu, že některé údaje (z archivní dokumentace) použité při výpočtu ceny se nemusí plně shodovat se skutečným stavem.

Dle katastru nemovitostí se k oceňovanému rodinnému domu čp.1099 a pozemku parcelní číslo 779/40 a 779/17 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 339/04 ze dne 11.9.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV č.1291 pro k.ú. Kylešovice obce Opava, který je ve společném jmění manželů Fryčkových.

Sestavení posudku:

1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*
a) Rodinný dům č.p.1099

2) *Venkovní úpravy (§ 10)*
a) Vodovodní přípojka
b) Plynovodní přípojka
c) Kanalizační přípojka
d) Kanalizační šachta
e) Zpevněná plocha

3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
a) Zastavěná plocha p.č.779/40
b) Přilehlý pozemek p.č.779/17

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.1099

Rodinný dům č.p.1099, je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažimi a sedlovou střechou s půdním podkrovím, ve které je vytvořena jedna bytová jednotka o velikosti 5+1 s příslušenstvím. Dům je řadový vnitřní, v pořadí třetí zprava, situován je na svažitém pozemku při městské komunikaci ulice Balbínova. Dle stavební projektové dokumentace byl dům postaven, zkolaudován a uveden do užívání v roce 1991. Za celou dobu trvání stavby nebyl evidentně nijak zásadně přestavován, stavebně upravován nebo rekonstruován, jeho současný technický stav se pohledem zvenčí jeví jako dobrý a odpovídající stáří. Hlavní vstup do domu je z východní strany do zádveží a vstupní haly se schodištěm, vedoucím do haly domu. Z ní se dostaneme do zbylých místností přízemí, což jsou kuchyně, obývací pokoj a prádelna se sušárnou a WC. Po schodišti lze vystoupit do patra, kde je chodba, 4 obytné místnosti, koupelna, WC, šatní komora a výstup na balkon. Nad patrem se nachází sedlová střecha. Suterén domu je přístupný jednak vnitřním schodištěm a dále garážovými vraty z čelní strany domu, přičemž jsou zde sklepní místnosti s chodbou, garáž pro osobní motorové vozidlo, komora, víceúčelový sklad a kotelna s uheľnou.

Vizuální prohlídku a zaměření nemovitosti z místa mimo vlastní pozemek povinného jsem provedl 29.11.2006. Vlastník nemovitosti řádnou prohlídku domu neumožnil, neboť se v místě nemovitosti údajně nezdržuje a je údajně dlouhodobě mimo adresu trvalého bydliště (v místě nemovitosti jsem jej při dvou návštěvách ani jednou nezastihl) takže při stanovení ceny vyjdu z vizuální prohlídky domu z ulice a dále z informací a údajů, získaných pátráním ve stavebním archivu místěpříslušného stavebního úřadu v Opavě a pátráním v archivu místěpříslušného katastrálního úřadu. Pro stanovení ceny mi tyto získané údaje postačují, avšak je třeba vzít v úvahu, že některé údaje (z archivní dokumentace) použité při výpočtu ceny se nemusí plně shodovat se skutečným stavem.

Stavebně technické prvky stavby, které nebylo možno řádně zaměřit, budu uvažovat za standardní. Podrobný popis vybavenosti u viditelných prvků stavby, je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Typ:	B
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 975,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	vnitřní
Koeficient umístění:	0,9000
Základní cena:	1 777,50 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
- zdivo tl.40 cm				
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
- montované s rovným podhledem				
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				

5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
- betonová taška				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
- vápenná hladká omítky				
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
- sokl obložený kabřincem				
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
- standard				
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
- standard				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená okna, střešní okna				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
- standard				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
- standard				
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
- ústřední topení				
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
- je instalován				
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
- standard				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů do veřejné kanalizace				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- standard				
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
- vana, umývadlo, sprcha				
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
- splachovací WC				
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
- běžné vybavení				

Součet podílů: 0,0000

Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 + 0,0000 \times 0,54 = 1,0000$

Koeficient polohový K_5 : 1,1500

Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7460

Základní cena upravená: $1\,777,50 \text{ Kč} \times 1,0000 \times 1,1500 \times 1,8280 \times 0,7460 = 2\,787,55 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $(3,15 \times 3,60 \times 4,00) + (3,15 \times 2,40 \times 2,10) + (3,15 \times 5,05 \times 2,70) + (4,35 \times 8,65 \times 2,70) =$

205,78 m³

OP vrchní stavby: $(7,50 \times 12,75 \times (2,80 + 2,80)) + (1,40 \times 1,70 \times (3,20 + 4,00) : 2) =$

544,07 m³

OP zastřešení: $7,50 \times 12,75 \times (0,20 + 3,90 : 2) =$

205,59 m³

Plocha balkonů: $0,90 \times 7,50 =$	6,75 m ²
Obestavěný prostor celkem:	962,19 m ³
Stáří:	15 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	15,00%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,787,55 \text{ Kč} \times 962,19 \text{ m}^3 =$	2 682 152,73 Kč
Opotřebení: $2\,682\,152,73 \text{ Kč} \times 15,00\% =$	402 322,91 Kč
Cena celkem:	2 279 829,82 Kč ✓

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody z městského vodovodního řádu.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 25 mm (položka 1. 1. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	355,00 Kč
Množství:	9,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,1500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7460
Reprodukční cena s vlivem K_p : $355,00 \text{ Kč} \times 9,00 \times 1,1500 \times 1,9320 \times 0,7460 =$	5 295,59 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	45 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: $5\,295,59 \text{ Kč} \times 33,33\% =$	1 765,02 Kč
Cena celkem:	3 530,57 Kč ✓

b) Plynovodní přípojka

Plynovodní přípojka zemního plynu k rodinnému domu z městské plynovodní sítě.

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:	8,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,1500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7460

Reprodukční cena s vlivem K_p : $305,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 1,1500 \times 1,9320 \times 0,7460 =$ 4 044,21 Kč

Stáří: 15 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 30,00%
Opotřebení: $4\,044,21 \text{ Kč} \times 30,00\% =$ 1 213,26 Kč

Cena celkem: 2 830,95 Kč ✓

c) Kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka na odpadní a splaškové vody z rodinného domu do městské kanalizační sítě.

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: 7 = 7,00 m
Koeficient polohový K_5 : 1,1500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9320
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7460
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,180,00 \text{ Kč} \times 7,00 \times 1,1500 \times 1,9320 \times 0,7460 =$ 13 690,64 Kč

Stáří: 15 roků
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 18,75%
Opotřebení: $13\,690,64 \text{ Kč} \times 18,75\% =$ 2 566,99 Kč

Cena celkem: 11 123,65 Kč ✓

d) Kanalizační šachta

Kanalizační šachta je umístěna v těsné blízkosti rodinného domu a je přímou součástí odpadního kanalizačního potrubí.

Kanalizace - kanalizační šachta betonová vodotěsná včetně poklopu - hloubka 2,00 m (položka 2. 2. 7. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.4
Cena za kus 8 900,00 Kč
Množství: 1,00 kus
Koeficient polohový K_5 : 1,1500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9320
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7460
Reprodukční cena s vlivem K_p : $8\,900,00 \text{ Kč} \times 1,00 \times 1,1500 \times 1,9320 \times 0,7460 =$ 14 751,42 Kč

Stáří: 15 roků
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 18,75%
Opotřebení: $14\,751,42 \text{ Kč} \times 18,75\% =$ 2 765,89 Kč

Cena celkem: 11 985,53 Kč ✓

e) Zpevněná plocha

Zpevněná plocha ze zámkové dlažby, která je provedena před vstupní částí do rodinného domu a suterénní garáže.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - betonová dlažba zámková - šedá, tloušťka do 60 mm (položka 8. 3.29. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	480,00 Kč
Množství: 4,00x5,00+3,60x2,50 =	29,00 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	1,1500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7460
Reprodukční cena s vlivem K _p : 480,00 Kč x 29,00 x 1,1500 x 1,9280 x 0,7460 =	23 024,11 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: 23 024,11 Kč x 37,50% =	8 634,04 Kč
Cena celkem:	14 390,07 Kč ✓

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěná plocha p.č.779/40

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 779/40 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 139 m². Plocha, tvořená uvedenou parcelou, je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.1099 a částí přilehlého dvora. Při stanovení ceny pozemku použijí mimo jiné srážku za okrajové území, neboť část Kylešovice je vzdálena od samotného centra města.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce e)	800,00 Kč/m ²	
Stavba umístěná na pozemku:		
<u>stavba</u>	<u>koeficient K_p</u>	<u>koeficient K_i</u>
Rodinný dům č.p.1099	0,7460	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.2 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 20
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 20%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 10%

Parcela číslo:	779/40
Plocha:	139 m ²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
800,00 x (100 - 20)% x (100 + 10)% x 0,7460 x 1,8280 =	960,04 Kč/m ²
Cena za parcelu: 960,04 Kč/m ² x 139 m ² =	133 445,56 Kč

Cena celkem: **133 445,56 Kč ✓**

b) Přilehlý pozemek p.č.779/17

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 779/1 - zahrada s výměrou 245 m². Plocha, tvořená uvedenou parcelou, tvoří s rodinným domem čp.1099 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce e)	800,00 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.2 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 20
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 20%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 10%

Parcela číslo: 779/17

Plocha: 245 m²

Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)

Základní cena upravená:

800,00 x (100 - 20)% x (100 + 10)% x 0,7460 x 1,8280 = 960,04 Kč/m²

Úprava ceny podle odstavce 8: 960,04 Kč/m² x 0,4 = 384,02 Kč/m²

Cena za parcelu: 384,02 Kč/m² x 245 m² = 94 084,90 Kč

Cena celkem: 94 084,90 Kč ✓

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.1099 2 279 829,82 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka 3 530,57 Kč

b) Plynovodní přípojka 2 830,95 Kč

c) Kanalizační přípojka 11 123,65 Kč

d) Kanalizační šachta 11 985,53 Kč

e) Zpevněná plocha 14 390,07 Kč

3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěná plocha p.č.779/40 133 445,56 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.779/17 94 084,90 Kč

Cena nemovitosti z LV č.1291 celkem: 2 551 220,00 Kč ✓

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamiliónpětsetpadesátjedentisícdvěstadvacet korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1291 pro katastrální území Kylešovice obce Opava, vyhotovený dálkovým přístupem dne 5.9.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- stavební projektová dokumentace ke stavbě rodinného domu čp.1099 použitá ze stavebního archivu v Opavě
- kolaudační rozhodnutí vydané stavebním úřadem pro užívání stavby rodinného domu č.j. 4754/1991 vydané dne 30.12.1991
- studium dochovalé stavební a jiné dokumentace k nemovitosti z LV č.1291 v archivu katastrálního úřadu a stavebního úřadu
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti č.j. 024EX339/04 ze dne 11.9.2006
- vizuální prohlídka a zaměření nemovitosti z místa mimo vlastní pozemek oceňovaného rodinného domu dne 29.11.2006
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 29.11.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 10 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 1099

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z LV č.1291 pro k.ú. Kylešovice obce Opava, tedy řadového rodinného domu čp.1099 s příslušenstvím a pozemkem p.č.779/17 a 779/40, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Pavla a Ivety Fryčkových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům čp.1099 je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou s půdním podkrovím, ve které je vytvořena jedna bytová jednotka o velikosti 5+1 s příslušenstvím. Dům je řadový vnitřní, v pořadí třetí zprava, situován je na svažitém pozemku při městské komunikaci ulice Balbínova. Dle stavební projektové dokumentace byl dům postaven, zkolaudován a uveden do užívání v roce 1991. Za celou dobu trvání stavby nebyl evidentně nijak zásadně přestavován, stavebně upravován nebo rekonstruován, jeho současný technický stav se pohledem zvenčí jeví jako dobrý a odpovídající stáří.

Příslušenství je tvořeno venkovními úpravami - vodovodní, plynovodní, kanalizační přípojkou s kanalizační šachtou a zpevněnou plochou. Jiné příslušenství jsem bez řádného zaměření nemohl zjistit. Rodinný dům čp.1099 je postaven na parcele stavebního pozemku p.č. 779/40, přilehlým pozemkem je pozemek p.č. 779/17. Vizuální prohlídku a zaměření nemovitosti z místa mimo vlastní pozemek povinného jsem provedl 29.11.2006. Vlastník nemovitosti řádnou prohlídku domu neumožnil, neboť se v místě nemovitosti údajně nezdržuje a je údajně dlouhodobě mimo adresu trvalého bydliště (v místě nemovitosti jsem jej při dvou návštěvách ani jednou nezastihl). Při stanovení obvyklé ceny dále vyjdu z vizuální prohlídky domu z ulice a dále z informací a údajů, získaných pátráním ve stavebním archivu místěpříslušného stavebního úřadu v Opavě. Z tohoto důvodu je třeba vzít v úvahu, že některé údaje (z archivní dokumentace) použité při výpočtu ceny se nemusí plně shodovat se skutečným stavem. Vybavenost a opotřebení domu budu považovat za standardní jako u podobných staveb.

Cena celé nemovitosti z LV č.1291, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 2 551 220 Kč.

Dle katastru nemovitostí se k oceňovanému rodinnému domu čp.1099 a pozemku parcelní číslo 779/40 a 779/17 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Pro porovnání vycházím výhradně z nabídky řadových rodinných domů podobných konstrukčním provedením, dispozičním řešením i stářím, které jsou nabízeny na realitním trhu v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Cena vypočtená dle oceňovacího předpisu přibližně odpovídá průměrné ceně porovnávaných objektů nabízených v realitní inzerci.

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

- podobný řadový RD6+1 z roku 1995 v Krnově se zahradou 400m2.....nabízená cena 2 800 000 Kč
- podobný řadový RD5+2 z roku 1979 v Havířově se zahr. 449m2.....nabízená cena 2 200 000 Kč
- podobný řadový RD8+2 z roku 1985 v Havířově se zahr.583m2.....nabízená cena 2 290 000 Kč
- podobný řadový RD5+1 z roku 1994 v OVA-Svinově se zahr.319m2.....nabízená cena 3 250 000 Kč
- podobný řadový RD5+1 novostavba s malou zahradou v Hradci n.M.....nabízená cena 2 600 000 Kč
- podobný řadový RD5+1 z roku 1987 v Kravařích se zahr.670m2.....nabízená cena 2 650 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitosti z listu vlastnictví č.1291 pro k.ú. Kylešovice obce Opava, tedy rodinného domu čp.1099 s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami a pozemkem p.č.779/17 a 779/40 cenou ve výši :

=2 500 000 Kč= ✓

dvamilionypětsettisickoruněských

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).

