

— 24 —

Znalecký posudek číslo 3336 – 6/07

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p.176 s příslušenstvím**
SLATINA

katastrální území: Slatina u Bílovce
okres: Nový Jičín

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

T E G Z E Jiří a Naděžda
SLATINA čp.176

S J M

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 8.1.2007**

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. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.235 pro katastrální území obce Slatina u Bílovice, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Jiřího a Naděždy Tegzových, bytem Slatina čp.176.

Konkrétně se jedná o stavbu rodinného domu čp.176 s příslušenstvím, postavenou na oploceném svažitém pozemku v okrajové zastavěné části obce s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.176 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce s rovnou střechou. Postaven byl v letech 1982 a 1983, kdy byl kolaudován a jeho technický stav je přiměřený. Vybavenost domu je standardní. K domu dále přináležejí jedna vedlejší stavba hospodářské budovy a některé venkovní úpravy jako vodovodní přípojka, kanalizační přípojka, předložené venkovní schody, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty, brankou a plotovými prahy.

Rodinný dům je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.308 – zastavěná plocha a nádvoří, přílehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 1207/75 – ostatní plocha jiná plocha.

V zahradě domu roste několik kusů okrasných keřů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.235 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 1197/04 ze dne 26.11.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.235, který je veden ve společném jmění manželů Tegzových.

Sestavení posudku:

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)*
 - a) Rodinný dům č.p.176
- 2) *Vedlejší stavby (§ 7)*
 - a) Hospodářská budova
- 3) *Venkovní úpravy (§ 10)*
 - a) přípojka vody
 - b) Přípojka kanalizace
 - c) Zpevněná plocha
 - d) Předložené schody
 - e) Oplocení uliční
 - f) Oplocení zadní
 - g) Plotová vrata
 - h) Plotová vrátka
 - i) Plotové prahy
- 4) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
 - a) Zastavěný pozemek p.č. st.308
 - b) Přílehlý pozemek p.č.1207/75
- 5) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*
 - a) Okrasné keře

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům

Rodinný dům čp.176 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce s rovnou střechou.

Postavena byla v letech 1982 a 1983, kdy byla kolaudována a její technický stav je přiměřený. Vybavenost domu je standardní.

Vstup do přízemí domu je z jeho východní strany od ulice a je zde bytová jednotka s kuchyní, třemi pokoji a sociálním zařízením.

Do suterénu vede jednak vnitřní schodiště z přízemí a nebo venkovní vstup ze severní strany spolu s vjezdem do garáže, dále je zde kotelná a skladové prostory.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	C
Konstrukce:	zděná
Střecha:	plochá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 320,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 320,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

<u>Konstrukční prvek</u>	<u>vybavenost</u>	<u>FOP</u>	<u>koef.</u>	<u>podíl na K_4</u>
1 Základy	standard	5,4000	0,000	0,0000
Běžné zakládání s izolací (u podsklepených objektů i svislé).				
2 Zdivo	standard	23,4000	0,000	0,0000
Zdivo v průměru tloušťky 45 cm. Monolitický železobeton s tepelnou izolací, jakékoliv výplňové zdivo.				
3 Stropy	standard	9,1000	0,000	0,0000
Jakékoliv s rovným podhledem.				
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
Jakýkoliv krov běžného provedení a druhu, plochá střecha.				
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
Pálená, pozinkovaný plech, osinkocementové šablony, živičná svařovaná.				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
Úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů.				
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
Vápenné štukové.				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
Vápenné štukové, břizolit, nástřiky umělé.				
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
Pouze sokl z kabřince a podobně.				
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
Koupelny, vany, WC, kuchyně.				
11 Schody	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
S jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím.				

12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
Hladké plné nebo prosklené, popřípadě náplňové.				
13 Okna	podstandard	5,1000	-1,000	-0,0510
Dřevěná dvojitá špaletová nebo zdvojená.				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,1000	0,000	0,0000
PVC, vlýsky, textilní krytiny.				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,3000	0,000	0,0000
Keramické dlažby, PVC, teraco.				
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
Ústřední s kotlem na tuhá paliva.				
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
Světelný i motorový proud, pojistkové automaty.				
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
Ano, je instalován.				
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
Studená a teplá.				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
Boiler, karma.				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
Odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC.				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
Plynový sporák.				
24 Vnitřní vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
Vana ocelová, umyvadlo, popřípadě sprchový kout.				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
Standardní splachovací.				
26 Ostatní	standard	4,0000	0,000	0,0000
Krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříž.				
Součet podílů:				-0,0883
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0883 \times 0,54 =$				0,9523
Koeficient polohový K_5 :				0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_7 :				1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :				0,8850
Základní cena upravená: $2\,320,00 \text{ Kč} \times 0,9523 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$				3\,038,09 Kč
Obestavěný prostor:				
OP spodní stavby: $11,00 \times 13,50 \times 2,50 =$				371,25 m ³
OP vrchní stavby: $11,00 \times 13,50 \times 2,70 =$				400,95 m ³
OP zastřešení: $11,00 \times 13,50 \times (0,30 + 0,60) : 2 =$				66,82 m ³
Obestavěný prostor celkem:				839,02 m ³
Stáří:				24 roky
Životnost:				100 roků
Lineární opotřebení:				24,00%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,038,09 \text{ Kč} \times 839,02 \text{ m}^3 =$				2\,549\,018,27 Kč
Opotřebení: $2\,549\,018,27 \text{ Kč} \times 24,00\% =$				611\,764,38 Kč
Cena celkem:				1\,937\,253,89 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská budova

Hospodářská budova je postavena za domem.

Jedná se o přízemní podsklepenou stavbu zděné konstrukce s pultovou střechou.

Postavena byla v roce 1998 a její technický stav je přiměřený.

Hospodářská budova slouží pro uskladnění zahradního nábytku a materiálu, v suterénu je sklad ovoce a zeleniny.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.
Podsklepení:	podsklepený
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 140,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 140,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	8,3000	0,000	0,0000
Základové pásy a patky.				
2 Obvodové stěny	standard	33,6000	0,000	0,0000
Zděné, betonové, tloušťka 15-30 cm.				
3 Stropy	standard	22,0000	0,000	0,0000
Jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu.				
4 Krov	standard	6,2000	0,000	0,0000
Bez krovu respektive neumožňující zřízení podkroví.				
5 Krytina	standard	7,1000	0,000	0,0000
Jakákoliv kromě měděné.				
6 Klempířské práce	standard	1,5000	0,000	0,0000
Žlaby a svody z pozinkovaného plechu.				
7 Úprava povrchů	standard	7,0000	0,000	0,0000
Jakékoliv omítky.				
8 Schodiště	podstandard	0,0000	-1,000	0,0000
Neuvažuje se.				
9 Dveře	standard	2,1000	0,000	0,0000
Dřevěné nebo kovové kromě svlakových.				
10 Okna	standard	1,3000	0,000	0,0000
Zdvojená popřípadě jednoduchá.				
11 Podlahy	standard	7,0000	0,000	0,0000
Betonové, dlažby.				
12 Elektroinstalace	standard	3,9000	0,000	0,0000
Světelná a motorová.				

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

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
 Koeficient změn ceny staveb K_6 : 1,8270
 Koeficient prodejnosti K_7 : 0,8850
 Základní cena upravená: $1\ 140,00\ \text{Kč} \times 1,0000 \times 0,8500 \times 1,8270 \times 0,8850 = 1\ 566,77\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:
 OP spodní stavby: $2,50 \times 4,00 \times 2,40 = 24,00\ \text{m}^3$

OP vrchní stavby: $2,50 \times 4,00 \times (2,30 + 2,60) : 2 =$	24,50 m ³
Obestavěný prostor celkem:	48,50 m ³
Stáří:	9 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	11,25%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,566,77 \text{ Kč} \times 48,50 \text{ m}^3 =$	75 988,35 Kč
Opotřebení: $75\,988,35 \text{ Kč} \times 11,25\% =$	8 548,69 Kč
Cena celkem:	67 439,66 Kč

3) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Přípojka vody

Jedná se o přípojku vody z obecního rozvodu před domem.

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:	12,00 m
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_t :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : $385,00 \text{ Kč} \times 12,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,8850 =$	6 714,46 Kč
Stáří:	24 roky
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	48,00%
Opotřebení: $6\,714,46 \text{ Kč} \times 48,00\% =$	3 222,94 Kč
Cena celkem:	3 491,52 Kč

b) Přípojka kanalizace

Jedná se o přípojku splaškových vod z domu do obecní 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:	9,00 m
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_t :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,180,00 \text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,8850 =$	15 434,55 Kč
Stáří:	12 roků
Životnost:	80 roků

Lineární opotřebení: 15,00%
Opotřebení: 15 434,55 Kč x 15,00% = 2 315,18 Kč

Cena celkem: 13 119,37 Kč

c) Zpevněná plocha

Přístup k domu, příjezd ke garáží a část dvora je zpevněna betonovou mazaninou.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - betonový monolitický povrch tloušťky 10 cm
(položka 8. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.23.11.5
Cena za m² 235,00 Kč
Množství: 1,50x11,00+2x0,60x12,50+10,30x1,20 = 43,86 m²
Koeficient polohový K_s: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9280
Koeficient prodejnosti K_p: 0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p: 235,00 Kč x 43,86 x 0,8500 x 1,9280 x 0,8850 = 14 948,78 Kč

Stáří: 15 roků
Životnost: 40 roků
Lineární opotřebení: 37,50%
Opotřebení: 14 948,78 Kč x 37,50% = 5 605,79 Kč

Cena celkem: 9 342,99 Kč

d) Předložené schody

Před vstupem do domu jsou zhotoveny předložené schody.

Schody venkovní předložené - schodiště z betonových dlaždic, podstupnice z obrubníku (položka 12. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.5
Cena za m 200,00 Kč
Množství: 5x1,25 = 6,25 m
Koeficient polohový K_s: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p: 0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p: 200,00 Kč x 6,25 x 0,8500 x 1,8280 x 0,8850 = 1 718,89 Kč

Stáří: 15 roků
Životnost: 30 roků
Lineární opotřebení: 50,00%
Opotřebení: 1 718,89 Kč x 50,00% = 859,45 Kč

Cena celkem: 859,45 Kč

e) Oplocení uliční

Jedná se o oplocení uliční strany pozemku oplocením z dřevěných prvků na zděných pilířích.

Ploty - plot dřevěný z prken hoblovaných na sraz na dřevěné nebo ocelové sploupky, nátěr nebo

impregnace, s lištováním
(položka 13. 6. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	540,00 Kč
Množství:	14,00 m ² pohl. plochy

Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : 540,00 Kč x 14,00 x 0,8500 x 1,8280 x 0,8850 =	10 395,85 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: 10 395,85 Kč x 50,00% =	5 197,93 Kč

Cena celkem: 5 197,93 Kč

f) Oplocení zadní

Jedná se o boční a zadní oplocení z drátěného pletiva na ocelových sloupcích.

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: (23,00+19,50)x1,25 =	53,13 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : 240,00 Kč x 53,13 x 0,8500 x 1,8280 x 0,8850 =	17 534,34 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: 17 534,34 Kč x 50,00% =	8 767,17 Kč

Cena celkem: 8 767,17 Kč

g) Plotová vrata

Plotová vrata dřevěné konstrukce v uličním oplocení slouží pro vjezd na pozemek.

Plotová vrátka - vrata ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850

Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,600,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	4 950,41 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: $4\,950,41\text{ Kč} \times 50,00\% =$	2 475,20 Kč
Cena celkem:	2 475,20 Kč

h) Plotová vrátka

Plotová vrátka dřevěné konstrukce v čelním oplocení slouží pro vstup k rodinnému domu.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	2 062,67 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: $2\,062,67\text{ Kč} \times 50,00\% =$	1 031,34 Kč
Cena celkem:	1 031,34 Kč

i) Plotové prahy

Pod bočním a zadním oplocením jsou plotové betonové prahy.

Ploty - betonový práh mezi plotovými sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm (položka 13.13. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	150,00 Kč
Množství: $23,00 + 19,50 =$	42,50 m
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : $150,00\text{ Kč} \times 42,50 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	8 766,35 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: $8\,766,35\text{ Kč} \times 37,50\% =$	3 287,38 Kč
Cena celkem:	5 478,97 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.308

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.308 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 153 m², na které je postaven rodinný dům čp.176.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 725

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku: $ZC = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p : 0,8850

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo: st.308

Plocha: 153 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 0)\% \times 0,8850 \times 1,8280 = 56,62 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $56,62 \text{ Kč/m}^2 \times 153 \text{ m}^2 = 8 662,86 \text{ Kč}$

Cena celkem: 8 662,86 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.1207/75

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1207/75 - ostatní plochu o výměře 273 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: 725

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Cena pozemku: $ZC = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 35,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p : 0,8850

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo: 1207/75

Plocha: 273 m²

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

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 0)\% \times 0,8850 \times 1,8280 = 56,62 \text{ Kč/m}^2$

Úprava ceny podle odstavce 8: $56,62 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 22,65 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $22,65 \text{ Kč/m}^2 \times 273 \text{ m}^2 = 6 183,45 \text{ Kč}$

Cena celkem: 6 183,45 Kč

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

a) Okrasné keře

V přední části zahrady je několik okrasných keřů.

Druh: keř jehličnatý

Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložitě a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)

Stáří:	12 roků
Cena za 1 ks:	4 850,00 Kč
Množství:	5 ks
Srážky:	30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: $4\,850,00\text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% =$	2 546,25 Kč
Celkem: $2\,546,25\text{ Kč} \times 5\text{ ks} =$	12 731,25 Kč

Druh:	keř listnatý
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)	
Stáří:	12 roků
Cena za 1 ks:	380,00 Kč
Množství:	5 ks
Srážky:	30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: $380,00\text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% =$	199,50 Kč
Celkem: $199,50\text{ Kč} \times 5\text{ ks} =$	997,50 Kč

Okrasné porosty celkem: 13 728,75 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům	1 937 253,89 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>	
a) Hospodářská budova	67 439,66 Kč
<i>3) Venkovní úpravy (§ 10)</i>	
a) přípojka vody	3 491,52 Kč
b) Přípojka kanalizace	13 119,37 Kč
c) Zpevněná plocha	9 342,99 Kč
d) Předložné schody	859,45 Kč
e) Oplocení uliční	5 197,93 Kč
f) Oplocení zadní	8 767,17 Kč
g) Plotová vrata	2 475,20 Kč
h) Plotová vrátka	1 031,34 Kč
i) Plotové prahy	5 478,97 Kč
<i>4) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěný pozemek p.č. st.308	8 662,86 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.1207/75	6 183,45 Kč
<i>5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Okrasné keře	13 728,75 Kč

Cena nemovitosti z LV č.235 celkem: 2 083 030,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamiliónyosmdesáttřítisícitřicet korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 176

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.235 pro katastrální území obce Slatina u Bílovce, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Jiřího a Naděždy Tegzových, 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 kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o stavbu rodinného domu č.p.176 s příslušenstvím, postavenou na oploceném svažitém pozemku v okrajové zastavěné části obce s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům č.p.176 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce s rovnou střechou. Postaven byl v letech 1982 a 1983, kdy byl kolaudován a jeho technický stav je přiměřený. Vybavenost domu je standardní. K domu dále přináležejí jedna vedlejší stavba hospodářské budovy a některé venkovní úpravy. Rodinný dům je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo st.308 – zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 1207/75 – ostatní plocha jiná plocha.

V zahradě domu roste několik kusů okrasných keřů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.235 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Cena celé nemovitosti z LV č.235, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 2 083 030 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 kancelářemi v místě oceňované nemovitosti a jeho blízkém okolí. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu a nevelkou výměru vlastního přilehlého pozemku.

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

- téměř shodně podobný RD 4+1s garáží a pozemkem 960m² v Bílovci Bravanticích.....1 700 000 Kč
- podobný RD 3+1 po rekonstrukci s pozem. 310m² v Bílovci.....nabízená cena 1 860 000 Kč
- podobný RD 4+1 s technickým přízemím a pozem490m² v Těškovicích.....nab. cena 1 900 000 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 č.235 pro katastrální území obce Slatina u Bílovce, tedy rodinného domu č.p.176 s příslušenstvím, tvořeným vedlejší stavbou a venkovními úpravami, porosty a pozemkem p.č. st.308 a p.č.1207/75 cenou ve výši :

=1 750 000 Kč=

slovy : jedenmilionsedmsetpadesátitřicetikorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 235 pro k.ú. Slatina u Bílovce, vyhotovený KÚ v Novém Jičíně dne 1.9.2004
- kopie katastrální mapy oceňovaných parcel
- kolaudační rozhodnutí ze dne 29.11.1983
- usnesení Exe úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1197/04-22 z 26.11.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 19.11.2006 a 8.1.2007 za účasti soudního znalce a Jiřího TEGZE
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 8.1.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů textu + přílohu 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).


