

Znalecký posudek číslo **3477 – 147/07**

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p. 63 s příslušenstvím**
Mosty u Českého Těšína

katastrální území: Mosty
okres: Karviná

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

K R E J Č Í Josef a Adéla S J M
Školní 63, M O S T Y u Českého Těšína

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 23.5.2007**

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 nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví č.48 pro katastrální území Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín v bývalém okrese Karviná, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Josefa a Adély Krejčových.

Z uvedeného listu vlastnictví se konkrétně jedná o stavbu rodinného domu čp.63 s příslušenstvím, který je postaven na mírně svažitém oploceném pozemku v okrajové části obce, v místě zastavěném převážně rodinnými domy a objekty bydlení. Rodinný dům čp.63 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno obytné podkroví, zaujímající přibližně do 1/3 půdorysné rozlohy domu. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky (2+1 v původní části přízemí a 2+1 v novější části přízemí, ke které přináleží jeden podkrovní pokoj). Obě bytové jednotky mají společný hlavní vstup. Dle sdělení vlastníků manželů Krejčových a dle zjištění z dochovalých podkladů a dokumentace, byl oceňovaný rodinný dům (původní část) postaven v období kolem roku 1870, přičemž v roce 1947 byl přistavěn ze severní strany a celkově zrekonstruován. Jeho současný technický stav je přiměřený a odpovídající stáří.

Součástí ocenění budou dále tři vedlejší stavby - hospodářská budova, dřevěná kůlna a plechový sklad, které jsou postaveny v těsné blízkosti domu. Dále je zde studna a některé druhy venkovních úprav jako vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, žumpa s kanalizací, skleník, betonové zpevněné plochy a oplocení s plotovými brankami a plotovými vraty.

Rodinný dům čp.63 je postaven společně s dřevěnou kůlnou, plechovým skladem a společným přílehlým dvorem postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 157/1 - zastavěná plocha a nádvoří, hospodářská budova je postavena na samostatném stavebním pozemku parcelní číslo 157/2 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlý pozemek je tvořen jednou parcelou pozemku parcelní číslo 159 - zahrada. Na tyto uvedené pozemky dále navazuje parcela zemědělského pozemku parcelní číslo 158 - orná půda a dále p.č.160 - ostatní plocha neplodná půda.

Parcely p.č.1259/5, 1261/7 a 1296/8, které jsou taktéž vedeny na LVč.48, nejsou předmětem Usnesení o ocenění nemovitého majetku Mgr. Fučíkové č.j.024EX1317/06 ze dne 19.4.2007, a proto nebudou předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku.

Na přílehlém pozemku roste několik kusů převážně ovocných a okrasných stromů a keřů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví č.48 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 EX1317/06 ze dne 19.4.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.48 pro k.ú. Mosty obce Český Těšín, který je ve společném jmění povinných, manželů Krejčových.

Sestavení posudku:

1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
a) Rodinný dům č.p.63

2) *Vedlejší stavby (§7)*
a) Hospodářská budova
b) Dřevěná kůlna
c) Plechový sklad

3) *Studny (§9)*
a) Studna

4) *Venkovní úpravy (§10)*
a) Vodovodní přípojka
b) Plynovod
c) Žumpa

- d) Kanalizace
 - e) Skleník
 - f) Betonové zpevněné plochy
 - g) Plot zahrady
 - h) Plotová vrata
 - i) Plotové branky
- 5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
- a) Zastavěná plocha p.č.157/1 a 157/2
 - b) Přilehlý pozemek p.č.159
- 6) *Zemědělské pozemky (§29)*
- a) Zemědělský pozemek p.č.158
- 7) *Jiné pozemky (§31)*
- a) Neplodná půda p.č.160
- 8) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*
- a) Trvalé porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.63

Rodinný dům č.p.63 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou valbovou střechou, pod kterou je vytvořeno obytné podkroví, zaujímající přibližně do 1/3 půdorysné rozlohy domu. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky (2+1 v původní části přízemí a 2+1 v novější přistavěné části přízemí, ke které přináleží jeden podkrovní pokoj). Obě bytové jednotky mají společný hlavní vstup přes přistavěnou verandu. Dle sdělení vlastníků manželů Krejčových a dle zjištění z dochovalých podkladů a dokumentace, byl oceňovaný rodinný dům (původní část) postaven v období kolem roku 1870, přičemž po 2. svět. válce v roce 1947 byl podstatně přistavěn ze severní strany, nově zastřešen a celkově zrekonstruován. Částečně zrekonstruovány byly některé prvky krátkodobé životnosti ještě v roce 1966, kdy dům současní vlastníci koupili.

Jeho současný technický stav je přiměřený celkovému stáří a provedené rekonstrukci před šedesáti lety.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Typ:	C
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 130,00 Kč
Využitelné podkroví:	do 1/3
Koeficient podkroví:	1,0500
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 236,50 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
1 Základy	30,0000	1,6200
1 Základy - přístavba	70,0000	3,7800
2 Zdivo	30,0000	7,0200
2 Zdivo - přístavba	70,0000	16,3800
3 Stropy	30,0000	2,7300
3 Stropy - přístavba	70,0000	6,3700
11 Schody	50,0000	1,1500
11 Schody - přístavba	50,0000	1,1500
26 Ostatní	30,0000	1,2000
26 Ostatní - přístavba	70,0000	2,8000

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	1,6200	-1,000	-0,0162
- betonové a kamenné základy bez svislé izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
1 Základy - přístavba	podstandard	3,7800	-1,000	-0,0378
- smíšené kamenné a betonové bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	7,0200	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
2 Zdivo - přístavba	standard	16,3800	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	2,7300	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
3 Stropy - přístavba	standard	6,3700	0,000	0,0000
- nad suterénem montované, nad přízemím a podkrovím dřevěné trámové a montované s podhledem				
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
- valbová střecha sedlového tvaru vaznicové konstrukce s rezalíty				
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
- eternitové šablony na bednění z prken				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- úplné včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- vápenná hladká fasáda				
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- sokl je z lomového kamene, jinak bez obkladů				
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	1,1500	0,000	0,0000
- typové samonosné schodiště s terasovými stupni				
11 Schody - přístavba	standard	1,1500	0,000	0,0000
- betonové stupně s potěrem do suterénu				
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- dřevěné do dřevěných zárubní				
13 Okna	standard	5,1000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,1000	-1,000	-0,0210
- prkenné, částečně s PVC				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,3000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní s kotlem na plyn				
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000

- je instalován				
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohříváče vody				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sporák				
24 Vnitřní vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací WC				
26 Ostatní	podstandard	1,2000	-1,000	-0,0120
- s minimálním vybavením				
26 Ostatní - přístavba	standard	2,8000	0,000	0,0000
- běžné vybavení				

Součet podílů: -0,1240
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,1240 \times 0,54 = 0,9330$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7220

Základní cena upravená: $2\,236,50 \text{ Kč} \times 0,9330 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,7220 = 2\,931,77 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $9,10 \times 11,85 \times 2,00 = 215,67 \text{ m}^3$

OP vrchní stavby: $(9,10 \times 19,35 \times 3,20) + (((2,10 \times 4,20) : 2) \times 3,20) + ((2,00 \times 4,10 \times (2,70 + 3,00) : 2)) = 600,95 \text{ m}^3$

OP zastřešení:

$(9,10 \times 10,25 \times (0,20 + (4,00 : 2))) + (9,10 \times 9,10 \times (0,20 + (4,00 : 3))) + ((4,40 \times 2,00 \times (2,00 : 2)) \times 2) + ((4,40 \times 2,00 \times (1,80 : 3)) \times 2) + ((4,40 \times (1,80 : 2) \times (2,55 : 2)) \times 2) = 370,44 \text{ m}^3$

Plocha balkonů: $(2,10 \times 4,20) : 2 = 4,41 \text{ m}^2$

Obestavěný prostor celkem: 1191,47 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	0,7987	137	170	0,64 %
1 Základy - přístavba	1,8636	60	93	1,20 %
2 Zdivo	7,5238	137	170	6,06 %
2 Zdivo - přístavba	17,5555	60	93	11,33 %
3 Stropy	2,9259	137	170	2,36 %
3 Stropy - přístavba	6,8271	60	93	4,40 %
4 Střecha	5,7875	60	93	3,73 %
5 Krytina	3,5368	60	70	3,03 %
6 Klempířské konstrukce	0,8574	30	45	0,57 %
7 Vnitřní omítky	6,5378	60	80	4,90 %
8 Fasádní omítky	3,0009	60	70	2,57 %
9 Vnější obklady	0,2465	60	93	0,16 %
10 Vnitřní obklady	2,3579	41	50	1,93 %
11 Schody	1,2325	100	120	1,03 %
11 Schody - přístavba	1,2325	60	93	0,80 %
12 Dveře	1,5776	60	80	1,18 %
13 Okna	5,4660	40	60	3,64 %
14 Podlahy obytných místností	1,0353	60	80	0,78 %

15 Podlahy ostatních místností	1,3933	60	80	1,04 %
16 Vytápění	5,6804	15	30	2,84 %
17 Elektroinstalace	4,5014	41	50	3,69 %
18 Bleskosvod	0,6431	60	70	0,55 %
19 Rozvod vody	3,1081	41	50	2,55 %
20 Zdroj teplé vody	1,8220	15	30	0,91 %
21 Instalace plynu	0,5359	15	50	0,16 %
22 Kanalizace	2,8938	41	60	1,98 %
23 Vybavení kuchyně	0,5359	30	40	0,40 %
24 Vnitřní vybavení	4,6086	41	60	3,15 %
25 Záchod	0,3215	41	60	0,22 %
26 Ostatní	0,5916	60	70	0,51 %
26 Ostatní - přístavba	3,0009	41	60	2,05 %

Opotřebení celkem: 70,38 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : 2 931,77 Kč x 1191,47 m³ = 3 493 116,00 Kč
Opotřebení: 3 493 116,00 Kč x 70,38% = 2 458 455,04 Kč

Cena celkem: 1 034 660,96 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Hospodářská budova

Jde o nepodsklepenou stavbu převážně dřevěné trámové konstrukce s jednostranným prkenným obitím a zastřešením sedlovou střechou s využitelným podkrovním prostorem. Část přízemí objektu má zděnou konstrukci a nachází se v ní chlév pro chov drobného domácího zvířectva a drůbeže. Přízemí hospodářské budovy je využito především jako skladové prostory pro potřeby rodinného domu, podkrovní prostor pak jako seník.

Stavba byla postavena v roce 1947 a částečně opravena v roce 1967, současný technický stav je přiměřeně odpovídající stáří s průměrně až podprůměrně prováděnou údržbou.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	E
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkrovní
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	970,00 Kč
Využitelné podkrovní:	3/3
Koeficient podkrovní:	1,1200
Základní cena:	1 086,40 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
2 Obvodové stěny	60,0000	16,4400
2 Obvodové stěny - jiný druh	40,0000	10,9600
3 Stropy	60,0000	12,1200
3 Stropy - jiný druh	40,0000	8,0800

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy - betonové základové pásy	standard	7,7000	0,000	0,0000

2 Obvodové stěny	standard	16,4400	0,000	0,0000
- dřevěné sloupky s jednostranným prkenným obitím				
2 Obvodové stěny - jiný druh	nadstandard	10,9600	1,000	0,1096
- část přízemí tvoří cihelné zdivo tloušťky 15 a 30 cm				
3 Stropy	standard	12,1200	0,000	0,0000
- dřevěné trámové se záklopem				
3 Stropy - jiný druh	nadstandard	8,0800	1,000	0,0808
- v části přízemí montované z ocelových nosníků a stropních desek				
4 Krov	standard	10,9000	0,000	0,0000
- střecha sedlového tvaru				
5 Krytina	standard	6,8000	0,000	0,0000
- vlnitý eternit na bednění				
6 Klempířské práce	standard	1,8000	0,000	0,0000
- pozinkované žlaby a svody				
7 Úprava povrchů	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
- část vápenné omítky, zastaralý nátěr dřevěných konstrukcí				
8 Schodiště	chybí	3,6000	-1,852	-0,0667
9 Dveře	podstandard	3,0000	-1,000	-0,0300
- dřevěné a svlakové dveře				
10 Okna	standard	1,3000	0,000	0,0000
- ocelové jednoduché okno				
11 Podlahy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- zastaralá betonová mazanina pouze v části objektu				
12 Elektroinstalace	chybí	3,9000	-1,852	-0,0722

Součet podílů: -0,1125
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,1125 \times 0,54 = 0,9393$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8600
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7220
Základní cena upravená: $1\ 086,40\ \text{Kč} \times 0,9393 \times 1,0000 \times 1,8600 \times 0,7220 = 1\ 370,39\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $(6,00 \times 10,60 \times 3,10) + (2,00 \times 3,60 \times (2,80 + 3,10) : 2) = 218,40\ \text{m}^3$
OP zastřešení: $6,00 \times 10,60 \times (2,80 : 2) = 89,04\ \text{m}^3$
Obestavěný prostor celkem: 307,44 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	8,1980	60	80	6,15 %
2 Obvodové stěny	17,5032	60	80	13,13 %
2 Obvodové stěny - jiný druh	17,9700	60	80	13,48 %
3 Stropy	12,9038	60	80	9,68 %
3 Stropy - jiný druh	13,2479	60	80	9,94 %
4 Krov	11,6049	60	80	8,70 %
5 Krytina	7,2398	40	60	4,83 %
6 Klempířské práce	1,9164	30	50	1,15 %
7 Úprava povrchů	2,5467	40	60	1,70 %
8 Schodiště	0,0000	0	0	0,00 %
9 Dveře	1,4692	40	60	0,98 %
10 Okna	1,3841	40	60	0,92 %
11 Podlahy	4,0159	60	80	3,01 %
12 Elektroinstalace	0,0000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 73,66 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\ 370,39\ \text{Kč} \times 307,44\ \text{m}^3 = 421\ 312,70\ \text{Kč}$

Opotřebení: 421 312,70 Kč x 73,66% =

310 338,93 Kč

Cena celkem:
b) Dřevěná kůlna

110 973,77 Kč

V těsné blízkosti rodinného domu je umístěna dřevěná kůlna. Jde o stavbu dřevěné konstrukce s oboustranným prkenným obitím a nízkou střechou sedlového tvaru bez možnosti zřízení využitelného podkroví, která slouží jako sklad pro potřeby rodinného domu.

Typ:	D
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 055,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 055,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,0000	0,000	0,0000
- betonové patky				
2 Obvodové stěny	standard	31,3000	0,000	0,0000
- stěny z dřevěných trámů s oboustranným bedněním				
3 Stropy	standard	21,8000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového tvaru bez možností zřízení podkroví				
5 Krytina	standard	11,2000	0,000	0,0000
- lepenka IPA				
6 Klempířské práce	standard	1,6000	0,000	0,0000
- oplechování				
7 Uprava povrchů	standard	6,3000	0,000	0,0000
- nátěry stěn				
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
9 Dveře	standard	3,8000	0,000	0,0000
- dřevěné dveře				
10 Okna	standard	1,3000	0,000	0,0000
- dřevěné jednoduché okno				
11 Podlahy	standard	9,7000	0,000	0,0000
- prkna				
12 Elektroinstalace	standard	5,0000	0,000	0,0000
- světelná elektroinstalace				

Součet podílů: 0,0000
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 + 0,0000 x 0,54 = 1,0000

Koeficient polohový K₅: 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8600
Koeficient prodejnosti K_p: 0,7220
Základní cena upravená: 1 055,00 Kč x 1,0000 x 1,0000 x 1,8600 x 0,7220 = 1 416,78 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: (3,20x5,50x(2,70+3,00):2) = 50,16 m³
Obestavěný prostor celkem: 50,16 m³

Stáří:	5 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	8,33%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,416,78\text{ Kč} \times 50,16\text{ m}^3 =$	71 065,68 Kč
Opotřebení: $71\,065,68\text{ Kč} \times 8,33\% =$	5 919,77 Kč

Cena celkem: 65 145,91 Kč

c) Plechový sklad

V těsné blízkosti hospodářské budovy je situován plechový sklad. Jde o nepodsklepenou stavbu kovové konstrukce s plechovým opláštěním a pultovou střechou bez možnosti zřízení využitelného podkroví, která slouží jako sklad pro potřeby rodinného domu. Jedná se o stavbu bez základů.

Typ:	F
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střeška:	plochá střeška nebo krov neumožňující zřiz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru:	970,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	8,3000	0,000	0,0000
- stavba bez základů				
2 Obvodové stěny	standard	31,9000	0,000	0,0000
- ocelové sloupky s plechovým opláštěním				
3 Stropy	podstandard	21,2000	-1,000	-0,2120
- schází strop tvořen přímo střešní krytinou				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízký pultový bez možností podkroví a bez stropu				
5 Krytina	standard	11,1000	0,000	0,0000
- plechová konstrukce střechy				
6 Klempířské práce	chybí	1,6000	-1,852	-0,0296
7 Úprava povrchů	standard	6,0000	0,000	0,0000
- nátěry kovových konstrukcí				
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
- neuvažuje se				
9 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- ocelové do ocelové zárubně				
10 Okna	chybí	1,4000	-1,852	-0,0259
11 Podlahy	standard	10,8000	0,000	0,0000
- dřevěná a plechová podlaha				
12 Elektroinstalace	chybí	4,0000	-1,852	-0,0741

Součet podílů: -0,3416
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,3416 \times 0,54 =$ 0,8155

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8600
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,7220

Základní cena upravená: $970,00 \text{ Kč} \times 0,8155 \times 1,0000 \times 1,8600 \times 0,7220 =$ 1 062,30 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $(3,00 \times 8,00 \times (2,30 + 2,80) : 2) =$ 61,20 m³

Obestavěný prostor celkem: 61,20 m³

Stáří: 30 roků

Životnost: 50 roků

Lineární opotřebení: 60,00%

Stavba bez základů - cena se násobí koeficientem 0,90.

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,062,30 \text{ Kč} \times 61,20 \text{ m}^3 \times 0,90 =$ 58 511,48 Kč

Opotřebení: $58\,511,48 \text{ Kč} \times 60,00\% =$ 35 106,89 Kč

Cena celkem: 23 404,59 Kč

3) Studny (§9)

a) Studna

V těsné blízkosti rodinného domu je provedena vlastní studna, opatřená skruží a poklopem. Studna slouží jako hlavní zdroj pitné vody pro rodinný dům.

Druh studny: kopaná

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.25.22.2

Průměr: 100,00 cm

Hloubka: 6,00 m

Výpočet ceny:

$5,00 \times 1950,00 + 1 \times 3810,00 =$ 13 560,00 Kč

Koeficient polohový K_5 : 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9400

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7220

Cena upravená koeficienty:

$13\,560,00 \text{ Kč} \times 1,0000 \times 1,9400 \times 0,7220 =$ 18 993,22 Kč

Stáří: 60 roků

Životnost: 100 roků

Lineární opotřebení: 60,00%

Opotřebení: $18\,993,22 \text{ Kč} \times 60,00\% =$ 11 395,93 Kč

Cena celkem: 7 597,29 Kč

4) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka je provedena mezi rodinným domem a vlastní studnou ve dvoře.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.1

Cena za m 340,00 Kč

Množství: 7 = 7,00 m

Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K_p : $340,00 \text{ Kč} \times 7,00 \times 1,0000 \times 2,0590 \times 0,7220 =$	3 538,10 Kč
Stáří:	41 rok
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	68,33%
Opotřebení: $3 538,10 \text{ Kč} \times 68,33\% =$	2 417,58 Kč
Cena celkem:	1 120,52 Kč

b) Plynovod

Plynovodní přípojka, provedená mezi rodinným domem a plynoměrnou skříní.

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:	17,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K_p : $305,00 \text{ Kč} \times 17,00 \times 1,0000 \times 2,0590 \times 0,7220 =$	7 708,01 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: $7 708,01 \text{ Kč} \times 37,50\% =$	2 890,50 Kč
Cena celkem:	4 817,51 Kč

c) Žumpa

Betonová izolovaná jímka na vybírání na splaškové vody z rodinného domu, umístěná při vstupu do suterénu.

Kanalizace - Žumpa z monolitického i montovaného betonu (položka 2. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m^3 OP	2 300,00 Kč
Množství: $2,20 \times 2,50 \times 1,70 =$	9,35 m^3 OP
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2 300,00 \text{ Kč} \times 9,35 \times 1,0000 \times 2,0590 \times 0,7220 =$	31 969,29 Kč
Stáří:	60 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	75,00%
Opotřebení: $31 969,29 \text{ Kč} \times 75,00\% =$	23 976,97 Kč

Cena celkem:

7 992,32 Kč

d) Kanalizace

Kanalizační odpadní vedení na srážkové a odpadní vody z rodinného domu, směřující do trativodu v zahradě pod rodinným domem.

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: 17 =	17,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 180,00 Kč x 17,00 x 1,0000 x 2,0590 x 0,7220 =	29 821,16 Kč

Stáří:	60 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	75,00%
Opotřebení: 29 821,16 Kč x 75,00% =	22 365,87 Kč

Cena celkem:

7 455,29 Kč

e) Skleník

Zahradní skleník, provedený ze skleněných lahví a dílců na betonovém základu, který je umístěn v zadní části přilehlého pozemku.

Skleník - skleník z ocelových profilů se zasklením a základy (položka 19. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ² ZP	2 050,00 Kč
Množství: 2,80x11,00 =	30,80 m ² ZP
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9400
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K_p : 2 050,00 Kč x 30,80 x 1,0000 x 1,9400 x 0,7220 =	88 438,94 Kč

Stáří:	17 roků
Životnost:	20 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 88 438,94 Kč x 85,00% =	75 173,10 Kč

Cena celkem:

13 265,84 Kč

f) Betonové zpevněné plochy

Betonové zpevněné plochy provedené kolem rodinného domu a plní funkci přístupových chodníků.

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 m ²	235,00 Kč
Množství: (1,00x(8,00+4,50+7,50))+(3,00x2,50) =	27,50 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K _p : 235,00 Kč x 27,50 x 1,0000 x 2,0430 x 0,7220 =	9 532,48 Kč
Stáří:	35 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	70,00%
Opotřebení: 9 532,48 Kč x 70,00% =	6 672,74 Kč
Cena celkem:	2 859,74 Kč

g) Plot zahrady

Plot zahrady, provedený z drátěného pletiva na ocelových sloupcích, který je již staršího data provedení.

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: 1,50x(35,00+59,00+55,00+72,00) =	331,50 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K _p : 240,00 Kč x 331,50 x 1,0000 x 1,9460 x 0,7220 =	111 782,75 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	75,00%
Opotřebení: 111 782,75 Kč x 75,00% =	83 837,06 Kč
Cena celkem:	27 945,69 Kč

h) Plotová vrata

Plotová vrata jsou přímou součástí oplocení a umožňují vjezd na vlastní pozemek pro osobní motorové vozidlo.

Plotová vrátka - vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků (položka 14. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 420,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7220
Reprodukční cena s vlivem K _p : 3 420,00 Kč x 1,00 x 1,0000 x 1,9460 x 0,7220 =	4 805,14 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	40 roků

Lineární opotřebení: 75,00%
 Opotřebení: 4 805,14 Kč x 75,00% = 3 603,86 Kč

Cena celkem: 1 201,29 Kč

i) Plotové branky

Branky jsou příomou součástí oplocení a umožňují vstup na vlastní pozemek z příjezdové komunikace.
 Plotová vrátka - vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně sloupků (položka 14. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.6
 Cena za kus 1 450,00 Kč
 Množství: 2,00 kus

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,7220
 Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 450,00 Kč x 2,00 x 1,0000 x 1,9460 x 0,7220 = 4 074,53 Kč

Stáří: 30 roků
 Životnost: 40 roků
 Lineární opotřebení: 75,00%
 Opotřebení: 4 074,53 Kč x 75,00% = 3 055,90 Kč

Cena celkem: 1 018,63 Kč

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

a) Zastavěná plocha p.č.157/1 a 157/2

Jde o dvě parcely stavebního pozemku parcelních čísel 157/1 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1021m², která je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.63 a společným přílehlým dvorem a p.č. 157/2 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 71m², která je zastavěna hospodářskou budovou.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 25913

Cena pozemku: $ZC = (35 + (25913 - 1000) \times 0,007414) \times 2,50 = 549,25 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům č.p.63	0,7220	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	- 20
3 Přístup po neuzpevněné komunikaci	- 5
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	- 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
19 Možnost napojení na plynovod	+ 5

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16: srážka 20%

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19: srážka 12%

Úpravy podle položek 12 a 13: nejsou

Parcela číslo: 157/1
Plocha: 1021 m²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný
Základní cena upravená:
 $549,25 \times (100 - 20)\% \times (100 - 12)\% \times 0,7220 \times 1,9460 =$ 543,28 Kč/m²
Cena za parcelu: $543,28 \text{ Kč/m}^2 \times 1021 \text{ m}^2 =$ 554 688,88 Kč

Parcela číslo: 157/2
Plocha: 71 m²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný
Základní cena upravená:
 $549,25 \times (100 - 20)\% \times (100 - 12)\% \times 0,7220 \times 1,9460 =$ 543,28 Kč/m²
Cena za parcelu: $543,28 \text{ Kč/m}^2 \times 71 \text{ m}^2 =$ 38 572,88 Kč

Cena celkem: 593 261,76 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.159

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 159 - zahrada s výměrou 2420m². Plocha, tvořená uvedenou parcelou, tvoří s rodinným domem čp.63 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce h).

Počet obyvatel v místě: 25913
Cena pozemku: $ZC = (35 + (25913 - 1000) \times 0,007414) \times 2,50 =$ 549,25 Kč/m²
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p: 0,7220

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	- 20
3 Přístup po nezpevněné komunikaci	- 5
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	- 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
19 Možnost napojení na plynovod	+ 5
Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	srážka 20%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	srážka 12%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo: 159
Plocha: 2420 m²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave
Základní cena upravená:
 $549,25 \times (100 - 20)\% \times (100 - 12)\% \times 0,7220 \times 1,9460 \times 0,4 =$ 217,31 Kč/m²
Cena za parcelu: $217,31 \text{ Kč/m}^2 \times 2420 \text{ m}^2 =$ 525 890,20 Kč

Cena celkem: 525 890,20 Kč

6) Zemědělské pozemky (§29)

a) Zemědělský pozemek p.č.158

Jedná se o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 158 - orná půda s BPEJ 74310 o výměře 1911m² a BPEJ 74742 o výměře 2189m². Na uvedené pozemkové parcele se nachází travní porost.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 25-50 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 160 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 160 %

Parcela číslo: 158
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
74310	1911	4,81	12,51	23 906,61 Kč
74742	2189	1,66	4,32	9 456,48 Kč

Celkem parcela: 4100 m² 33 363,09 Kč

Celkem: 33 363,09 Kč

7) Jiné pozemky (§31)

a) Neplodná půda p.č.160

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 160 - ostatní plocha neplodná půda s výměrou 1450m², která navazuje na zemědělský pozemek p.č.158.

Parcela číslo: 160
Plocha: 1450 m²
Ocenění je provedeno podle odstavce: 3
Hospodářsky nevyužitelný pozemek a neplodná půda.
Průměrná základní cena zemědělského pozemku: 0,91 Kč
Přirážka podle položky č.1 přílohy č. 20: 160 %
Cena upravená přirážkou: 2,37 Kč
Cena podle odst. 3, §31: 2,37 Kč x 25% = 0,59 Kč
Minimální cena podle odst. 3 je 0,70 Kč.
Cena parcely: 1450 m² x 0,70 Kč/m² = 1 015,00 Kč

Cena celkem: 1 015,00 Kč

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

a) Trvalé porosty

Na přilehlém pozemku rodinného domu roste několik kusů ovocných a okrasných stromů a keřů.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Druh oceňovaného porostu: smíšené porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin
Číslo parcely: 159
Cena za 1 m² podle §28, odst.5): 217,31 Kč

Výměra parcely s porostem:	1 500 m ²
Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a:	4 %
Výpočet ceny porostu: 217,31 Kč x 1 500 m ² x 4 % =	13 038,60 Kč
Cena celkem:	13 038,60 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)</i>	
a) Rodinný dům č.p.63	1 034 660,96 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§7)</i>	
a) Hospodářská budova	110 973,77 Kč
b) Dřevěná kůlna	65 145,91 Kč
c) Plechový sklad	23 404,59 Kč
<i>3) Studny (§9)</i>	
a) Studna	7 597,29 Kč
<i>4) Venkovní úpravy (§10)</i>	
a) Vodovodní přípojka	1 120,52 Kč
b) Plynovod	4 817,51 Kč
c) Žumpa	7 992,32 Kč
d) Kanalizace	7 455,29 Kč
e) Skleník	13 265,84 Kč
f) Betonové zpevněné plochy	2 859,74 Kč
g) Plot zahrady	27 945,69 Kč
h) Plotová vrata	1 201,29 Kč
i) Plotové branky	1 018,63 Kč
<i>5) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č.157/1 a 157/2	593 261,76 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.159	525 890,20 Kč
<i>6) Zemědělské pozemky (§29)</i>	
a) Zemědělský pozemek p.č.158	33 363,09 Kč
<i>7) Jiné pozemky (§31)</i>	
a) Neplodná půda p.č.160	1 015,00 Kč
<i>8) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)</i>	
a) Trvalé porosty	13 038,60 Kč

Cena oceňované nemovitosti z LV č.48 celkem: 2 476 030,00 Kč
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Dvamiliónyčtyřístasedmdesátšesttisíctřicet korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 48 pro katastrální území Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín, vyhotovený KÚ v Karviné dne 22.11.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- část dochovalé stavební dokumentace ke stavbě rodinného domu čp.63, dostupné u vlastníka nemovitosti
- studium dochovalé dokumentace k nemovitosti z LV č.48 u vlastníka nemovitosti
- usnesení Exe. úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX1317/06 ze dne 19.4.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 23.5.2007 za účasti soudního znalce a manželů Krejčových
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 23.5.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 18 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č.p. 63

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.48 pro katastrální území Mosty u Českého Těšína obce Český Těšín, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Josefa a Adély Krejčových, 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.

Z uvedeného LV se konkrétně jedná o stavbu rodinného domu čp.63 s příslušenstvím, který je postaven na mírně svažitém oploceném pozemku v okrajové části katastru Mosty. Rodinný dům čp.63 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky (2+1 v původní části přízemí a 2+1 v novější části přízemí, ke které přináležejí jeden podkrovní pokoj). Součástí ocenění budou dále tři vedlejší stavby - hospodářská budova, dřevěná kůlna a plechový sklad, které jsou postaveny v těsné blízkosti domu. Dále je u domu studna a některé druhy venkovních úprav.

Rodinný dům čp.63 je postaven společně s dřevěnou kůlnou, plechovým skladem a společným přilehlým dvorem postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 157/1, hospodářská budova je postavena na samostatném stavebním pozemku parcelní číslo 157/2, přilehlý pozemek je tvořen jednou parcelou pozemku parcelní číslo 159. Na tyto uvedené pozemky dále navazuje parcela zemědělského pozemku parcelní číslo 158 – orná půda a dále p.č.160 - ostatní plocha neplodná půda.

Parcely p.č.1259/5, 1261/7 a 1296/8, které jsou taktéž vedeny na LV č.48, nejsou předmětem Usnesení o ocenění nemovitého majetku Mgr. Fučíkové č.j.024EX1317/06 ze dne 19.4.2007, a proto nebudou předmětem tohoto ocenění. Na přilehlém pozemku roste několik kusů ovocných a okrasných stromů a keřů. Cena oceňované nemovitosti z LV č.48, vypočtená dle oceňovacího předpisu, dosahuje výše 2 476 030 Kč. Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví č.48 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, dispozičně i věkově podobných rodinných domů (povětšinou určených k celkové rekonstrukci), nabízených k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí Českého Těšína. Při tomto porovnání beru mimo jiné v úvahu především značné stáří rodinného domu s celkovým technickým a morálním opotřebením, kvalitu a stáří jeho vedlejších staveb a venkovních úprav a také samotnou lokalitu okrajové zastavěné části obce, ve které se nemovitost nachází, jelikož velkou část celkové ceny nemovitosti tvoří cena pozemku, která je v Českém Těšíně dle cenového předpisu poměrně vysoká (značný počet obyvatel, sousedství katastrálních území s bývalým okresním městem Karviná apod.). Z uvedeného proto plyne, že cena, vypočtená dle cenového předpisu značně převyšuje tržní cenu a je tedy nutné nemovitost porovnat především s aktuálními nabídkami na realitním trhu :

- odobný starší RD 4+1 k rekonstrukci s pozem. 1000m2 v Chotěbuzi.....nabíz.cena 1 000 000 Kč P
- odobný starší RD 3+1 k rekonstr. s HB a pozem.1200m2 v KA-Mizerově....nabíz.cena 1 080 000 Kč P
- odobný starší RD 3+1 k rekonstr. se stodolou a pozem.1900m2 v Bludovicích...n.cena 1 550 000 Kč P
- odobný starší RD 5+1 k rekonstr. S pozem.2940m2 v Šumbarku.....nabíz.cena 1 390 000 Kč P

—
odobný starší RD 6+1 k rekonstr. S HB a poz.14500m2 v Soběšovicích.....nabíz.cena 1 490 000 Kč

P

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.48 pro k.ú. Mosty obce Český Těšín, tedy rodinného domu čp.63 s vedlejšími stavbami, ostatním příslušenstvím a pozemkem p.č.157/1, 157/2, 158, 159 a 160 cenou ve výši :

=1 200 000 Kč=

slovy : jedenmiliondvěstatisíckorunčeských

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).