

# **Znalecký posudek číslo 3851 – 191/08**

## **O ceně nemovitosti:**

## **Rodinný dům čp. 962**

Jiráskova ulice

## **Nový Jičín**

katastrální území: Nový Jičín

bývalý okres: Nový Jičín

## **Objednatel znaleckého posudku:**

EX. ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ  
Slévarenská 410/14  
O S T R A V A – Mariánské Hory

## **Vlastník nemovitosti:**

MIČLOVÁ Martina	1/4
Jiráskova 962/31, NOVÝ JIČÍN	
ŠTĚPÁNOVÁ Dagmar	3/4
Jiráskova 962/31, NOVÝ JIČÍN	

## **Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 6.10.2008**

## **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 3/2008 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp. 962 s příslušenstvím, který je postavený na mírně svažitém pozemku nedaleko centra bývalého okresního města Nový Jičín.

Jedná se o značně starý dům, postavený před více než 100 lety a jeho technický stav je díky dobré a pravidelné údržbě dobrý. V posledních letech má však zanedbanou modernizaci, která skončila cca před 40 lety a tak mnohé vnitřní prvky krátkodobé životnosti jsou zanedbány. Na přilehlém pozemku u domu je postavena kovová garáž a dřevěná kůlna a dále jsou zde venkovní úpravy, doplňující provozování domu.

Dům čp. 962 je postavený na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 536, přilehlým pozemkem je parcelní číslo 641/3 zahrada, celková výměra obou pozemků je pouhých 545 m<sup>2</sup>. Příjezd k domu je po místní obslužné komunikaci Jiráskovy ulice a je zde možnost napojení na městské inženýrské sítě.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ, Slévárenská 410/14 v Ostravě - Mariánských Horách čj. 024 EX 1094/05-28 ze dne 4.7.2008 a bude sloužit k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku povinné Martiny MIČLOVÉ, která vlastní 1/4 nemovitosti a v domě má veden trvalý pobyt.

### **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
  - a) Rodinný dům čp. 962
  
- 2) *Garáže (§8)*
  - a) Kovová garáž
  
- 3) *Vedlejší stavby (§7)*
  - a) Dřevěná kůlna
  
- 4) *Venkovní úpravy (§10)*
  - a) Venkovní úpravy
  
- 5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
  - a) Zastavěný pozemek
  - b) Přilehlý pozemek
  
- 6) *Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*
  - a) Okrasné porosty
  
- 7) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*
  - a) Věcné břemeno užívání bytu

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

### **a) Rodinný dům čp. 962**

Rodinný dům je poměrně stará stavba, protože byla postavena kolem roku 1899, kdy byla kolaudována a její technický stav je díky pravidelné údržbě dobrý. Vlivem finančních problémů posledních let je u domu zanedbána jeho modernizace, takže vnitřní prvky krátkodobé životnosti jsou již na konci své životnosti a vyžadují obnovu. Vybavenost domu je standardní.

Jedná se o podsklepenou stavbu se dvěma nadzemními podlažími a valbovou střechou bez podkroví. Vstup do domu je z jeho východní strany do společné prostory se schodištěm. V suterénu jsou tři sklepní prostory a kotelna s uhelnou a prádelnou. V obou nadzemních podlažích jsou dva byty 1 + 3 se sociálním zařízením, na půdě je sklad.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11  
 Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111

Typ: D  
 Konstrukce: zděná  
 Střecha: šikmá nebo strmá  
 Podsklepení: podsklepený  
 Počet nadzemních podlaží: 2  
 Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 900,00 Kč  
 Využitelné podkroví: není  
 Koeficient podkroví: 1,0000  
 Základní cena: 1 900,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K<sub>4</sub>:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
2 Zdivo	standard	24,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	9,3000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,4000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,3000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	podstandard	0,4000	-1,000	-0,0040
10 Vnitřní obklady	standard	2,4000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	3,9000	0,000	0,0000
12 Dveře	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
13 Okna	podstandard	5,3000	-1,000	-0,0530
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,4000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,0000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
19 Rozvod vody	standard	2,8000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,6000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,9000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,0000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,1663  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,1663 x 0,54 = 0,9102

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 1,0500  
 Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 2,0310  
 Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,7880  
 Základní cena upravená: 1 900,00 Kč x 0,9102 x 1,0500 x 2,0310 x 0,7880 = 2 906,14 Kč

Obestavěný prostor:  
 OP spodní stavby: 130,05x2,50 = 325,13 m<sup>3</sup>

OP vrchní stavby: 130,05x7,20 =	936,36 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: 130,05x(0,30+4,30:3) =	225,42 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor celkem:	1486,91 m <sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K <sub>4</sub>	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	2,1731	109	150	1,58 %
2 Zdivo	26,6968	109	150	19,40 %
3 Stropy	10,2173	109	150	7,42 %
4 Střecha	4,6143	60	100	2,77 %
5 Krytina	3,2959	60	80	2,47 %
6 Klempířské konstrukce	0,7690	60	80	0,58 %
7 Vnitřní omítky	7,0313	60	80	5,27 %
8 Fasádní omítky	3,6255	40	60	2,42 %
9 Vnější obklady	0,2021	40	50	0,16 %
10 Vnitřní obklady	2,6367	50	60	2,20 %
11 Schody	4,2847	109	150	3,11 %
12 Dveře	1,7183	60	80	1,29 %
13 Okna	2,6785	60	80	2,01 %
14 Podlahy obytných místností	1,1624	60	80	0,87 %
15 Podlahy ostatních místností	1,5381	30	50	0,92 %
16 Vytápění	4,6143	30	50	2,77 %
17 Elektroinstalace	4,3945	50	60	3,66 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	3,0762	40	50	2,46 %
20 Zdroj teplé vody	1,7578	40	50	1,41 %
21 Instalace plynu	0,5493	30	50	0,33 %
22 Kanalizace	3,1860	40	60	2,12 %
23 Vybavení kuchyně	0,5493	30	40	0,41 %
24 Vnitřní vybavení	5,4932	30	40	4,12 %
25 Záchod	0,4395	30	40	0,33 %
26 Ostatní	3,2959	30	50	1,98 %

Opotřebení celkem: 72,07 %

Reprodukční cena s vlivem K<sub>p</sub>: 2 906,14 Kč x 1486,91 m<sup>3</sup> = 4 321 168,63 Kč  
 Opotřebení: 4 321 168,63 Kč x 72,07% = 3 114 266,23 Kč

**Cena celkem: 1 206 902,40 Kč**

## 2) Garáže (§8)

### a) Kovová garáž

Na zahradě u domu je postavena garáž pro jedno osobní vozidlo.  
 Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu kovové konstrukce s nízkou sedlovou střechou.  
 Postavena byla v roce 1978 a její technický stav je přiměřený.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9  
 Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

Konstrukce: kovová, plechová  
 Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP  
 Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 045,00 Kč  
 Využitelné podkroví: není

Koeficient podkroví: 1,0000  
 Základní cena: 1 045,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti  $K_4$ :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na $K_4$
1 Základy	standard	8,2000	0,000	0,0000
2 Obvodové stěny	standard	33,8000	0,000	0,0000
3 Stropy	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
4 Krov	standard	16,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	8,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské práce	standard	1,9000	0,000	0,0000
7 Úprava povrchů	podstandard	6,3000	-1,000	-0,0630
8 Dveře	chybí	3,6000	-1,852	-0,0667
9 Okna	chybí	1,6000	-1,852	-0,0296
10 Vrata	standard	6,2000	0,000	0,0000
11 Podlahy	standard	14,0000	0,000	0,0000
12 Elektroinstalace	chybí	0,0000	-1,852	0,0000

Součet podílů: -0,1593  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,1593 \times 0,54 = 0,9140$

Koeficient polohový  $K_5$ : 1,0500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,9960  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,7880

Základní cena upravená:  $1\ 045,00\ \text{Kč} \times 0,9140 \times 1,0500 \times 1,9960 \times 0,7880 = 1\ 577,39\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:  
 OP vrchní stavby:  $3,10 \times 5,05 \times (2,00 + 2,30) : 2 = 33,66\ \text{m}^3$   
 Obestavěný prostor celkem:  $33,66\ \text{m}^3$

Stáří: 30 roků  
 Životnost: 70 roků  
 Lineární opotřebení: 42,86%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $1\ 577,39\ \text{Kč} \times 33,66\ \text{m}^3 = 53\ 094,95\ \text{Kč}$   
 Opotřebení:  $53\ 094,95\ \text{Kč} \times 42,86\% = 22\ 756,50\ \text{Kč}$

**Cena celkem: 30 338,45 Kč**

### 3) Vedlejší stavby (§7)

#### a) Dřevěná kůlna

Na zahradě u domu je postavena i dřevěná kůlna, která slouží k uskladnění domácího nářadí a přebytečného materiálu.  
 Postavena byla v roce 1981 a její technický stav je přiměřený.

Typ: F  
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9  
 Konstrukce: dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová  
 Střeška: plochá střeška nebo krov neumožňující zříz. podkr.  
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP  
 Základní cena za  $1\ \text{m}^3$  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
2 Obvodové stěny	standard	31,9000	0,000	0,0000
3 Stropy	chybí	21,2000	-1,852	-0,3926
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	11,1000	0,000	0,0000
6 Klempířské práce	chybí	1,6000	-1,852	-0,0296
7 Úprava povrchů	podstandard	6,0000	-1,000	-0,0600
8 Schodiště	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
9 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
10 Okna	standard	1,4000	0,000	0,0000
11 Podlahy	standard	10,8000	0,000	0,0000
12 Elektroinstalace	chybí	4,0000	-1,852	-0,0741

Součet podílů: -0,5563  
 Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,5563 \times 0,54 = 0,6996$

Koeficient polohový  $K_5$ : 1,0500  
 Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,9960  
 Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,7880  
 Základní cena upravená:  $970,00 \text{ Kč} \times 0,6996 \times 1,0500 \times 1,9960 \times 0,7880 = 1\,120,72 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:  
 OP vrchní stavby:  $1,60 \times 3,50 \times (2,00 + 2,40) : 2 = 12,32 \text{ m}^3$   
 Obestavěný prostor celkem:  $12,32 \text{ m}^3$

Stáří: 27 roků  
 Životnost: 50 roků  
 Lineární opotřebení: 54,00%

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $1\,120,72 \text{ Kč} \times 12,32 \text{ m}^3 = 13\,807,27 \text{ Kč}$   
 Opotřebení:  $13\,807,27 \text{ Kč} \times 54,00\% = 7\,455,93 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 6 351,34 Kč**

#### 4) Venkovní úpravy (§10)

##### a) Venkovní úpravy

K venkovním úpravám patří přípojka vody, kanalizace, plynu a NN, zpevnění přístupových ploch a dvora a částečné oplocení pozemku.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

stavba	cena
Dřevěná kůlna	6 351,34 Kč
Kovová garáž	30 338,45 Kč
Rodinný dům čp. 962	1 206 902,40 Kč

Cena staveb: 1 243 592,19 Kč

Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb: 3,50%  
Výpočet ceny venkovních úprav: 1 243 592,19 Kč x 3,50% = 43 525,73 Kč

**Cena venkovních úprav: 43 525,73 Kč**

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

**a) Zastavěný pozemek**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st. 536 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191 m<sup>2</sup>, na které je umístěn rodinný dům, garáž a kůlna.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce i) 400,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 2,0310  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,7880

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo: st. 536  
Plocha: 191 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $400,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,7880 \times 2,0310 = 704,19 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $704,19 \text{ Kč/m}^2 \times 191 \text{ m}^2 = 134 500,29 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 134 500,29 Kč**

**b) Přilehlý pozemek**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 641/3 - zahrada o výměře 354 m<sup>2</sup>, která tvoří s rodinným domem čp. 962 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce i) 400,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 2,0310  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,7880

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2. 9.4 Stavba pod povrchem pozemku	+ 10

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo: 641/3  
Plocha: 354 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave  
Základní cena upravená:

$400,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,7880 \times 2,0310 \times 0,4 = 281,68 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $281,68 \text{ Kč/m}^2 \times 354 \text{ m}^2 = 99 714,72 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 99 714,72 Kč**

6) *Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)*

**a) Okrasné porosty**

Na přilehlém pozemku u domu jsou vysazeny ovocné a okrasné porosty.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Číslo parcely: 641/3  
Cena za 1 m<sup>2</sup> podle §28: 281,68 Kč  
Pokryvná plocha porostu: 354 m<sup>2</sup>  
Druh oceňovaného porostu: smíšené porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin  
Koeficient pro stanovení ceny porostu podle §42: 0,055  
Výpočet ceny porostu:  $281,68 \text{ Kč} \times 354 \text{ m}^2 \times 0,055 = 5 484,31 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 5 484,31 Kč**

7) *Věcné břemeno bytu*

**a) Věcné břemeno užívání bytu**

Dle předložené nájemní smlouvy z 1.12.2001 je byt v 1.NP pronajat paní Evě Štěpánové, r.č. 575804/1102.

Plocha bytu činí - 130,05 m<sup>2</sup>, nájemné je stanoveno ve výši 1,- Kč ročně.

Pro výpočet ceny věcného břemene použijí obvyklé nájemné ve výši 62,- Kč/m<sup>2</sup>, doba trvání nájmu je 50 let, pro výpočet použijí 5 let.

Měsíční nájemné: 62,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Podíl na společných místnostech: 0/0

Přehled místností:

místnost	obytná	pouze podíl	plocha pro výpočet VB (m <sup>2</sup> )
Byt 1 + 3 v 1.NP	Ano	Ne	130,05
Podlahová plocha:	130,05 m <sup>2</sup>		

Podlahová plocha pro výpočet břemene: 130,05 m<sup>2</sup>  
Roční nájem:  $12 \times 62,00 \text{ Kč/m}^2 \times 130,05 \text{ m}^2 = 96 757,20 \text{ Kč}$   
Doba trvání věcného břemene: 5 roků

**Cena věcného břemene: 483 786,00 Kč**

**C) Rekapitulace zjištěných cen**

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



a) Rodinný dům čp. 962	1 206 902,40 Kč
2) <i>Garáže (§8)</i>	
a) Kovová garáž	30 338,45 Kč
3) <i>Vedlejší stavby (§7)</i>	
a) Dřevěná kůlna	6 351,34 Kč
4) <i>Venkovní úpravy (§10)</i>	
a) Venkovní úpravy	43 525,73 Kč
5) <i>Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)</i>	
a) Zastavěný pozemek	134 500,29 Kč
b) Přilehlý pozemek	99 714,72 Kč
6) <i>Oceňování porostů zjednodušeným způsobem (§42)</i>	
a) Okrasné porosty	5 484,31 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 1 526 820,00 Kč**

7) V  
*ěcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*

**a) Věcné břemeno užívání bytu -483 790,00 Kč**

## **OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA**

Na základě Usnesení soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z exekutorského úřadu v Ostravě čj. 024 EX 1094/05-28 ze dne 4.7.2008 je potřeba stanovit obvyklou tržní cenu podílu nemovitosti ve spoluvlastnictví povinné paní Martiny MIČLOVÉ z Nového Jičína, kterým je 1/4 rodinného domu čp. 962 s garáží, kůlnou, venkovními úpravami a pozemky parcelní číslo st. 536 a 641/3, které jsou vedeny na listu vlastnictví číslo 233 pro katastrální území a město Nový Jičín.

Technický stav nemovitosti je přiměřený i při stáří nemovitosti cca 100 let, neboť jeho údržba byla dostatečná. Dům je standardně vybaven v přiměřené kvalitě všech prvků domu, je však

zanebána modernizace prvků vnitřního vybavení.

Dle podkladů z listu vlastnictví nevyplyvají žádné právní závady, které by měly vliv na její cenu, Právním zástupcem povinné panem Miroslavem ŠTĚPÁNEM mi však byla předložena nájemní smlouva na byt v 1.NP domu čp. 962, kterou jsou vyhodnotil jako věcné břemeno užívání bytu.

Cena celé nemovitosti dle zákona 151/97 Sb. je – **1 526 820 Kč.**

Cena věcného břemene užívání bytu v 1.NP domu - **483 790 Kč.**

Na základě podkladů z internetové nabídky na prodej obdobné nemovitosti jsem vybral čtyři nemovitosti, které svým rozsahem, technickým stavem i kvalitou přiměřeně odpovídají nemovitosti domu čp. 962 na Jiráskově ulici v Novém Jičíně.

Jedná se o tyto nemovitosti:

rodinný dům	- NOVÝ JIČÍN – Hřbitovní ulice	-	2 700 000 Kč
rodinný dům	- NOVÝ JIČÍN – Na Dražkách	-	2 690 000 Kč
rodinný dům	- NOVÝ JIČÍN – Horní Předměstí	-	3 200 000 Kč
rodinný dům	- NOVÝ JIČÍN – Beskydská	-	2 200 000 Kč

Průměrná cena těchto čtyř obdobných nemovitostí činí - **2 700 000 Kč.**

Snížení této průměrné ceny vlivem navýšení nabídek na trhu s nemovitostmi o cca 10 % - **2 400 000 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 233, což je rodinný dům čp. 962 včetně garáže, kůlny, venkovních úprav a zastavěného pozemku parcelní číslo st. 536 o výměře 191 m<sup>2</sup> a přilehlého pozemku parcelní číslo 641/3 o výměře 354 m<sup>2</sup> ve výši 2 400 000 Kč, čímž cenu podílu paní Marty MIČLOVÉ ve výši ¼ stanovuji na částku

**= 600 000 Kč =**  
slovy : šeststetisíc korun českých

Obvyklou cenu věcného břemene užívání bytu stanovuji ve výši 480 000 Kč, čímž cenu podílu paní Marty MIČLOVÉ ve výši ¼ stanovuji na částku

**= 120 000 Kč =**  
slovy: stodvacetisíc korun českých

#### **Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 233 pro katastrální území a město Nový Jičín, vyhotovený KÚ v Novém Jičíně dne 5.6.2008
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1094/05-28 ze dne 4.7.2008
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 6.10.2008 za účasti soudního znalce a pana Miroslava Štěpána

- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 6.10.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 11 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 ).