

Znalecký posudek číslo 2729 - 249/04

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p.18 s příslušenstvím
Č E R N O T Í N
katastrální území: Černotín
bývalý okres: Přerov

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

G L O S O V I Eduard a Jitka
Č E R N O T Í N 18

S J M

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 13.10.2004**

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 452/2003 Sb. ze dne 11.12.2003, kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí, je všechen nemovitý majetek zapsaný na listu vlastnictví číslo 150 pro katastrální území obce Černotín, který je ve společném jmění manželů Eduarda a Jitky Glosových, bytem Černotín čp.18. Konkrétně jde o rodinný dům čp.18 s příslušenstvím, zemědělské pozemky a parcelu lesního pozemku s lesním porostem, vše se nacházející v katastrálním území obce Černotín.

Rodinný dům čp.18, je v současné době nedokončená novostavba, která vznikla na místě, kde stál původní objekt starého rodinného domu čp.18, jenž byl v osmdesátých letech minulého století zbourán. Tato nedokončená novostavba byla stavěna v letech 1990 - 1994 a od roku 1994 je současně i užíván vlastníky k bydlení, a to i přesto, že dosud nedošlo k jeho kolaudaci.

Objekt rodinného domu čp.18 stojí v centru obce Černotín, v části, zastavěné převážně rodinnými domy a přístup k celé nemovitosti, je po místní asfaltové komunikaci, probíhající při hranici vlastního pozemku. Dům má celopodsklepenou zděnou konstrukci s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není dosud vytvořeno obytné podkroví.

Příslušenstvím rodinného domu čp.18, je i malý výminek (bez čísla popisného), který se nachází v těsné blízkosti samotného domu a který je přistavěn k obvodové zdi objektu sousedního vlastníka. Jde o nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, která je postavena na samostatné stavební parcele a která byla v minulosti součástí původního (zbouraného) domu.

Dále budou oceněny veškeré venkovní úpravy, jako vodovodní, plynovodní a kanalizační přípojka k domu, zpevněné plochy, část nedokončeného oplocení s podezdívkou a klepadlo na koberce, to vše nacházející se na přilehlém dvoře a zahradě.

Nedokončená novostavba rodinného domu čp.18, se nachází na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 16 - zastavěná plocha a nádvoří, výminek (bez čísla popisného) se nachází na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 17 - zastavěná plocha a nádvoří. Dále je u rodinného domu parcela parcelní číslo 18 - zahrada, která bude oceněna jako přilehlý pozemek k domu a jedna parcela parcelní číslo 26/4 - ostatní plocha ostatní komunikace. Na přilehlém pozemku roste menší množství ovocných a okrasných porostů.

Na listu vlastnictví číslo 150, jsou kromě výše jmenovaných parcel uvedeny ještě dvě parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 581/9 a 582/15 a jedna parcela lesního pozemku parcelní číslo 584/10 s lesním porostem. Tyto tři parcely se nacházejí vzdáleně od rodinného domu v jiné části obce.

Údaje nezbytné pro ocenění nemovitosti byly převážně poskytnuty spoluvlastníkem panem Eduardem Glosem a z dochovalé a předložené stavební a jiné dokumentace. Část informací a údajů jsem zjistil na obecním úřadě v Černotíně. Tam jsem zjistil, že objekt zvaný výminek není veden jako obytná budova, přestože v něm je velmi provizorně ubytována nějaká žena se dvěma dětmi, která mi nic bližšího neuvedla stejně jako pan Glos. Dle informace starosty obce není v domě přihlášena k trvalému pobytu. Spoluvlastníka paní Jitku Glosovou jsem nenašel, protože v domě nebydlí.

Ocenění je provedeno na základě požadavku Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr.Pavly Fučíkové, č.j. EX 92/04 ze dne 20.08.2004 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

- a) Rodinný dům č.p.18
- b) Výminek (bez čísla popisného)

2) Venkovní úpravy (§ 10)

- a) Vodovodní přípojka
- b) Plynovodní přípojka
- c) Kanalizace
- d) Asfaltová zpevněná plocha
- e) Dlaždicová zpevněná plocha
- f) Plot zahrady
- g) Plotová podezdívka
- h) Venkovní sušič prádla

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

- a) Zastavěné plochy p.č.16 a p.č.17
- b) Přilehlý pozemek p.č.18
- c) Komunikace p.č.26/4

4) Zemědělské pozemky (§ 29)

- a) Zemědělský pozemek p.č.581/9
- b) Zemědělský pozemek p.č.582/15

5) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)

- a) Lesní pozemek p.č.584/10

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

- a) Ovocné porosty
- b) Okrasné porosty

7) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

- a) Lesní porost

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.18

Rodinný dům č.p.18, je nedokončená novostavba, stojící na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 16 - zastavěná plocha a nádvoří, která byla postavena na místě po starém rodinném domu č.p.18, jež byl v osmdesátých letech minulého století zbourán.

Jde o celopodsklepenou stavbu zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví.

V 1.NP je situován byt 3+1 s chodbou, koupelnou, WC a schodištěm do suterénu a schodištěm do podkroví. V suterénu je garáž pro osobní motorové vozidlo a sklepní prostory s kotelnou.

Dům byl dle prohlášení vlastníka a dle stavební dokumentace stavěn v letech 1990 - 1994. Od roku 1994 jej současná vlastníci obývají a užívají a to i přesto, že doposud nedošlo k jeho kolaudaci a úplnému dokončení.

Zbývá dokončit některé vnitřní i venkovní práce, jako omítky, fasádu, klempířské práce, povrchy podlah, vybavení kuchyně a ostatní vnitřní vybavení. Po dokončení některých nezbytných stavebních prací bude takto možno objekt bez problémů zkolaudovat.

Hlavní vstup do přízemí domu je ze západní strany od hlavní příjezdové komunikace, vjezd do suterénní garáže je z jižní štitové strany.

Současný technický stav rodinného domu č.p.18, je odpovídající stáří a stupni dokončení. Přestože doposud nedošlo k jeho kolaudaci, ze které by bylo možno vyjít při výpočtu opotřebení, budu pro tento účel považovat za směrodatný, rok počátku užívání stavby, tedy rok 1994, při celkové životnosti zděné stavby 100 let.

Podrobný popis vybavenosti stavby a stupni jejího dokončení je uveden níže v samostatných tabulkách.

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:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 130,00 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
2 Zdivo	50,0000	11,7000
2 Zdivo - obvodové zdivo	50,0000	11,7000
11 Schody	50,0000	1,1500
11 Schody - jiný druh schodiště	50,0000	1,1500

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	5,4000	-1,000	-0,0540
2 Zdivo	standard	11,7000	0,000	0,0000
2 Zdivo - obvodové zdivo	podstandard	11,7000	-1,000	-0,1170
3 Stropy	standard	9,1000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
5 Krytina	podstandard	3,3000	-1,000	-0,0330
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
11 Schody	podstandard	1,1500	-1,000	-0,0115
11 Schody - jiný druh schodiště	standard	1,1500	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,1000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,1000	-1,000	-0,0210
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,3000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
24 Vnitřní vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	chybí	4,0000	-1,852	-0,0741

Součet podílů: -0,3256
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,3256 \times 0,54 = 0,8242$

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,7750
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7500
Základní cena upravená: $2\,130,00 \text{ Kč} \times 0,8242 \times 0,8500 \times 1,7750 \times 0,7500 = 1\,986,51 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: $10,05 \times 10,25 \times 2,40 = 247,23 \text{ m}^3$
OP vrchní stavby: $10,15 \times 10,35 \times 2,85 = 299,40 \text{ m}^3$
OP zastřešení: $10,15 \times 10,35 \times (1,25 + 4,00 : 2) = 341,42 \text{ m}^3$
Plocha balkonů: $1,00 \times 4,30 = 4,30 \text{ m}^2$
Obestavěný prostor celkem: $892,35 \text{ m}^3$

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K_4	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	3,0139	0,00	3,0139
2 Zdivo	14,1960	0,00	14,1960

2 Zdivo - obvodové zdivo	6,5302	0,00	6,5302
3 Stropy	11,0413	0,00	11,0413
4 Střecha	6,5520	0,00	6,5520
5 Krytina	1,8418	0,00	1,8418
6 Klempířské konstrukce	0,9706	50,00	0,4853
7 Vnitřní omítky	7,4011	30,00	5,1809
8 Fasádní omítky	3,3972	100,00	0,0000
9 Vnější obklady	0,2791	0,00	0,2791
10 Vnitřní obklady	2,6693	50,00	1,3347
11 Schody	0,6419	0,00	0,6419
11 Schody - jiný druh schodiště	1,3953	0,00	1,3953
12 Dveře	3,8827	0,00	3,8827
13 Okna	6,1880	0,00	6,1880
14 Podlahy obytných místností	1,1721	0,00	1,1721
15 Podlahy ostatních místností	1,5773	0,00	1,5773
16 Vytápění	6,4305	50,00	3,2153
17 Elektroinstalace	5,0960	0,00	5,0960
18 Bleskosvod	0,7280	100,00	0,0000
19 Rozvod vody	3,5187	0,00	3,5187
20 Zdroj teplé vody	2,0627	0,00	2,0627
21 Instalace plynu	0,2791	0,00	0,2791
22 Kanalizace	3,2760	0,00	3,2760
23 Vybavení kuchyně	0,2791	50,00	0,1395
24 Vnitřní vybavení	5,2173	0,00	5,2173
25 Záchod	0,3640	0,00	0,3640
26 Ostatní	0,0000	0,00	0,0000

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 88,4811
Koeficient dokončenosti stavby: 0,8848

Stáří: 10 roků
Životnost: 100 roků
Lineární opotřebení: 10,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $1\,986,51 \text{ Kč} \times 892,35 \text{ m}^3 \times 0,8848 = 1\,568\,451,51 \text{ Kč}$
Opotřebení: $1\,568\,451,51 \text{ Kč} \times 10,00\% = 156\,845,15 \text{ Kč}$

Cena celkem: 1 411 606,36 Kč

b) Výminek (bez čísla popisného)

V těsné blízkosti nedokončené novostavby rodinného domu čp.18, stojí malá přízemní stavba bez čísla popisného - výminek, sloužící k přechodnému bydlení. V minulosti byl tento výminek součástí původního, dnes již zbořeného, rodinného domu čp.18. Dodnes však slouží svému účelu, přesto, že jeho stáří je již značné a vybavenost je na nízké úrovni.

Objekt výminku, je přistavěn k obvodové zdi zděné hospodářské stavby sousedního vlastníka (budeme jej tedy pro účely ocenění považovat za koncový dům) a má nepodsklepenou zděnou konstrukci s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, bez možnosti využitelného podkroví.

Uvnitř se nacházejí dvě malé obytné místnosti se skromným příslušenstvím, vstup je z jižní strany.

Pro značné stáří stavby se již nedochovala žádná stavební ani jiná dokumentace, svědčící o přesném stáří objektu, avšak dle prohlášení spoluvlastníka pana Glose, je přibližné stáří kolem 80 let.

Současný technický stav je již horší, základní údržba byla prováděna nepravidelně a výminek působí velmi zastaralým a neudržovaným dojmem.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: A
Konstrukce: zděná

Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	koncový
Koeficient umístění:	0,9500
Základní cena:	2 175,50 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
2 Zdivo	podstandard	21,2000	-1,000	-0,2120
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,9000	-1,000	-0,0090
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
11 Schody	chybí	1,0000	-1,852	-0,0185
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
17 Elektroinstalace	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
20 Zdroj teplé vody	chybí	1,9000	-1,852	-0,0352
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
24 Vnitřní vybavení	podstandard	4,1000	-1,000	-0,0410
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340

Součet podílů: -0,7240
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,7240 x 0,54 = 0,6090

Koeficient polohový K₅: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,7750
Koeficient prodejnosti K_p: 0,7500
Základní cena upravená: 2 175,50 Kč x 0,6090 x 0,8500 x 1,7750 x 0,7500 = 1 499,18 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 3,95x13,70x2,75 = 148,82 m³
OP zastřešení: 3,95x13,70x(1,50+1,70):2 = 86,58 m³
Obestavěný prostor celkem: 235,40 m³

Stáří: 80 roků
Životnost: 100 roků
Lineární opotřebení: 80,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 499,18 Kč x 235,40 m³ = 352 906,97 Kč
Opotřebení: 352 906,97 Kč x 80,00% = 282 325,58 Kč

Cena celkem: 70 581,39 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka je provedena mezi rodinným domem čp.18 a obecní vodovodní sítí, vedoucí v ulici před domem.

Zhotovena byla údajně v roce 1994 a její současný technický stav je odpovídající věku. Tato přípojka tvoří jediný zdroj vody pro dům.

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 bm	385,00 Kč
Množství:	9,00 bm
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8640
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$385,00 \text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 1,8640 \times 0,7500 =$	4 117,46 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: $4 117,46 \text{ Kč} \times 20,00\% =$	823,49 Kč

Cena celkem: 3 293,97 Kč

b) Plynovodní přípojka

Plynovodní přípojka je provedena mezi rodinným domem čp.18 a místní plynovodní sítí, probíhající v ulici před domem. Provedena je pouze její podzemní část po zeď domu, plynofikace uvnitř objektu zatím chybí.

Přípojka byla zhotovena údajně v roce 1994 a její současný technický stav je odpovídající věku.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.42.3
Cena za bm	305,00 Kč
Množství:	5,00 bm
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8640
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$305,00 \text{ Kč} \times 5,00 \times 0,8500 \times 1,8640 \times 0,7500 =$	1 812,16 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: $1 812,16 \text{ Kč} \times 20,00\% =$	362,43 Kč

Cena celkem: 1 449,73 Kč

c) Kanalizace

Kanalizace na splaškové vody, je provedena mezi rodinným domem čp.18 a místní kanalizační sítí, probíhající kolem hranice vlastního pozemku.

Kanalizace byla zhotovena údajně kolem roku 1994 a její současný technický stav je odpovídající věku.

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 bm	1 180,00 Kč
Množství:	10,00 bm
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8640
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$1\,180,00\text{ Kč} \times 10,00 \times 0,8500 \times 1,8640 \times 0,7500 =$	14 021,94 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	12,50%
Opotřebení: $14\,021,94\text{ Kč} \times 12,50\% =$	1 752,74 Kč
Cena celkem:	12 269,20 Kč

d) Asfaltová zpevněná plocha

Před vjezdem do suterénní garáže rodinného domu čp.18, je provedena zpevněná plocha z litého asfaltu. Zhotovena byla údajně kolem roku 1990 a její současný technický stav je dobrý.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - litý asfalt tloušťky 30 mm, podklad štěrkopísek

(položka 8. 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	270,00 Kč
Množství: $2,70 \times 10,60 =$	28,62 m ²
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,7730
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$270,00\text{ Kč} \times 28,62 \times 0,8500 \times 1,7730 \times 0,7500 =$	8 734,18 Kč
Stáří:	14 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	35,00%
Opotřebení: $8\,734,18\text{ Kč} \times 35,00\% =$	3 056,96 Kč
Cena celkem:	5 677,22 Kč

e) Dlaždicová zpevněná plocha

Před hlavním vstupem do přízemí rodinného domu čp.18, je provedena zpevněná plocha z betonových dlaždic, která tvoří přístupový chodník. Tato plocha byla zhotovena údajně kolem roku 1994 a její současný technický stav je odpovídající stáří.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva

(položka 8. 3. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	205,00 Kč
Množství: $1,00 \times 7,80 =$	7,80 m ²
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,7730
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$205,00\text{ Kč} \times 7,80 \times 0,8500 \times 1,7730 \times 0,7500 =$	1 807,33 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: $1\,807,33\text{ Kč} \times 20,00\% =$	361,47 Kč

Cena celkem:

1 445,86 Kč

f) Plot zahrady

Malá část zahrady u rodinného domu čp.18 z jižní strany, je ohraničena nedokončeným plotem z ocelových plotových ráhů na ocelových sloupkách. Provedeny jsou pouze sloupky, čímž je tento plot nedokončen přibližně z 50%. Při výpočtu ceny plotu proto tento fakt zohledníme a použijeme pouze polovinu délky z 11 metrů, tedy 5,50 metrů.

Současný technický stav plotu je odpovídající stáří.

Ploty - plot z ocelových plotových ráhů s pletivem nebo dřevěné hoblované rámy na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr
(položka 13. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	450,00 Kč
Množství: 5,50x1,20 =	6,60 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
450,00 Kč x 6,60 x 0,8500 x 1,6790 x 0,7500 =	3 178,98 Kč
Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 3 178,98 Kč x 26,67% =	847,83 Kč

Cena celkem:

2 331,15 Kč

g) Plotová podezdívka

Plotová podezdívka je provedena pod celou délkou nedokončeného plotu z jižní strany zahrady. Zhotovena byla údajně v roce 1994 a její současný technický stav je odpovídající stáří.

Ploty - podezdívka plotu z monolitického betonu, výška do 60 cm (položka 13.15. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za bm	950,00 Kč
Množství: 11 =	11,00 bm
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K _p :	
950,00 Kč x 11,00 x 0,8500 x 1,6790 x 0,7500 =	11 185,29 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: 11 185,29 Kč x 33,33% =	3 728,06 Kč

Cena celkem:

7 457,23 Kč

h) Venkovní sušič prádla

Těsně u zdi rodinného domu čp.18, je proveden ocelový sušák na prádlo tvaru "T". Zhotoven byl údajně kolem roku 1994 a jeho současný technický stav je odpovídající stáří.

Věšák na prádlo - věšák na prádlo ocelový tvaru T, betonové patky, nátěr (položka 27. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za kus	590,00 Kč
Množství:	2,00 kus
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,6790
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7500
Reprodukční cena s vlivem K_p :	
$590,00 \text{ Kč} \times 2,00 \times 0,8500 \times 1,6790 \times 0,7500 =$	1 263,03 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	33,33%
Opotřebení: $1\,263,03 \text{ Kč} \times 33,33\% =$	420,97 Kč

Cena celkem: **842,06 Kč**

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

a) Zastavěné plochy p.č.16 a p.č.17

Na LV číslo 150, jsou vedeny dvě parcely zastavěného pozemku, a to parcela parcelní číslo 16 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 446 m², která je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.18 a přilehlým dvorem a parcela parcelní číslo 17 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 101 m², která je zastavěna výminkem (bez čísla popisného).

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 744

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 Kč/m²

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Výminek (bez čísla popisného)	0,7500	1,7750

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10
Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	nejsou
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 15:	přirážka 10%

Parcela číslo: 16

Plocha: 446 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří

Základní cena upravená: 51,25 Kč/m²

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,7500 \times 1,7750 =$ 22 857,50 Kč

Cena za parcelu: $51,25 \text{ Kč/m}^2 \times 446 \text{ m}^2 =$

Parcela číslo: 17

Plocha: 101 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří

Základní cena upravená: 51,25 Kč/m²

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,7500 \times 1,7750 =$ 5 176,25 Kč

Cena za parcelu: $51,25 \text{ Kč/m}^2 \times 101 \text{ m}^2 =$

Cena celkem: **28 033,75 Kč**

b) Přilehlý pozemek p.č.18

Přilehlým pozemkem k rodinnému domu čp.18 a k výminku (bez č.p.), je jedna parcela pozemku parcelní číslo 18 - zahrada s výměrou 318 m².

Tato plocha tvoří s rodinným domem a výminkem jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:

744

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 Kč/m²

Stavby umístěné na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i	
Rodinný dům č.p.18	0,7500	1,7750	
Výminek (bez čísla popisného)	0,7500	1,7750	
Koeficient změn ceny staveb K_i :			1,7750
Koeficient prodejnosti K_p :			0,7500

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:

nejsou

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 15:

přirážka 10%

Parcela číslo:

18

Plocha:

318 m²

Ocenění podle odstavce: 7) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,7500 \times 1,7750 =$

51,25 Kč/m²

Úprava ceny podle odstavce 7: $51,25 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$

20,50 Kč/m²

Cena za parcelu: $20,50 \text{ Kč/m}^2 \times 318 \text{ m}^2 =$

6 519,00 Kč

Cena celkem:

6 519,00 Kč

c) Komunikace p.č.26/4

V těsné blízkosti rodinného domu se nachází parcela pozemku parcelní číslo 26/4 - ostatní plocha ostatní komunikace, s výměrou 89 m².

V současné době se na této parcele nachází travní porost a lípa.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:

744

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 Kč/m²

Koeficient změn ceny staveb K_i :

1,7750

Koeficient prodejnosti K_p :

0,7500

Parcela číslo:

26/4

Plocha:

89 m²

Ocenění podle odstavce: 9) ostatní plochy - dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace, ostatní dopravní plocha (nepoužívaná za úplatu)

Základní cena upravená:

$35,00 \times 0,60 =$

21,00 Kč/m²

Minimální cena podle odstavce 9 je 50 Kč/m²

Cena za parcelu: $50,00 \text{ Kč/m}^2 \times 89 \text{ m}^2 =$

4 450,00 Kč

Cena celkem:

4 450,00 Kč

4) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Zemědělský pozemek p.č.581/9

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 581/9 - orná půda s celkovou výměrou 2006 m². Část výměry 1353 m², má BPEJ 65600 a zbývající výměra 653 m², má BPEJ 65800.

Tato parcela se nachází vzdáleně od rodinného domu čp.18.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 10-25 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: sousední obce
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 60 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 60 %

Parcela číslo: 581/9
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65600	1353	7,65	12,24	16 560,72 Kč
65800	653	5,76	9,22	6 020,66 Kč

Celkem parcela: 2006 m² 22 581,38 Kč

Celkem: 22 581,38 Kč

b) Zemědělský pozemek p.č.582/15

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 582/15 - trvalý travní porost s celkovou výměrou 2740 m². Část výměry 2733 m², má BPEJ 65600 a zbývající výměra 7 m², má BPEJ 65800.
 Tato parcela se nachází vzdáleně od rodinného domu čp.18.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce s 10-25 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: sousední obce
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 60 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 60 %

Parcela číslo: 582/15
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65600	2733	7,65	12,24	33 451,92 Kč
65800	7	5,76	9,22	64,54 Kč

Celkem parcela: 2740 m² 33 516,46 Kč

Celkem: 33 516,46 Kč

5) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)

a) Lesní pozemek p.č.584/10

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 584/10 - lesní pozemek o výměře 1 156 m², který leží na okraji obce a je na něm lesní porost.

Nejsou žádné úpravy podle přílohy číslo 22 vyhlášky.
 Minimální cena za 1 m² lesního pozemku je 0,70 Kč.

Číslo parcely	plocha	SLT	Kč/m ²	uprav.	celkem
584/10	1156	3I	3,04	3,04	3514,24

Výměra celkem: 1156 m²

Cena celkem: 3 514,24 Kč

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

a) Ovocné porosty

Na zahradě u rodinného domu rostou tři ovocné stromy. Tyto porosty rostou neudržovaně, případně jsou zastíněny objektem rodinného domu, a proto při výpočtu jejich ceny použijeme průměrný odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava. %	celkem
jabloň (JHKM-Vk)	1	40	648,00	-30	453,60 Kč
švestka (ŠP-vt)	1	20	808,00	-20	646,40 Kč
švestka (ŠP-vt)	1	30	434,00	-20	347,20 Kč

Koeficient prodejnosti K_p : 1,0000

Ovocné porosty celkem: 1 447,20 Kč

b) Okrasné porosty

Na pozemku u rodinného domu čp.18, roste několik kusů okrasných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří. Některé z těchto porostů rostou neudržovaně a v částečném zápoji, popřípadě jsou částečně odvětveny. Při výpočtu jejich ceny proto použijeme průměrnou srážku.

Druh: smrk černý + kultivary
 Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)
 Stáří: 8 roků
 Cena za 1 ks: 2 100,00 Kč
 Množství: 1 ks
 Srážky: 20 %
 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: $2\,100,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 20)\% = 1\,260,00 \text{ Kč}$
 Celkem: $1\,260,00 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} = 1\,260,00 \text{ Kč}$

Druh: lípa srdčitá + kultivary
 Skupina okrasných rostlin: Listnaté stromy cennější a vzácnější - kmenné, keřové, pyramidální a převislé tvary (Položka: 3)
 Cenová skupina: III
 Stáří: 50 roků
 Cena za 1 ks: 32 315,00 Kč
 Množství: 1 ks
 Srážky: 50 %
 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: $32\,315,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 50)\% = 12\,118,13 \text{ Kč}$
 Celkem: $12\,118,13 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} = 12\,118,13 \text{ Kč}$

Druh: okrasný listnatý keř
 Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
 Stáří: 15 roků
 Cena za 1 ks: 380,00 Kč
 Množství: 1 ks
 Srážky: 0 %
 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: $380,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 0)\% = 285,00 \text{ Kč}$
 Celkem: $285,00 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} = 285,00 \text{ Kč}$

Druh:	jehličnatý živý plot
Skupina okrasných rostlin: Živé ploty z jehličnatých dřevin (Položka: 19)	
Stáří:	5 roků
Cena za 1 m:	205,00 Kč
Množství:	25 m
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 m: $205,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% =$	107,63 Kč
Celkem: $107,63 \text{ Kč} \times 25 \text{ m} =$	2 690,75 Kč

Druh:	listnatý živý plot
Skupina okrasných rostlin: Živé ploty z listnatých dřevin (Položka: 18)	
Stáří:	10 roků
Cena za 1 m:	460,00 Kč
Množství:	13 m
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 m: $460,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% =$	241,50 Kč
Celkem: $241,50 \text{ Kč} \times 13 \text{ m} =$	3 139,50 Kč

Okrasné porosty celkem: 19 493,38 Kč

7) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

a) Lesní porost

Jedná se o porost listnatých stromů na pozemku p.č.584/10 ve věku 65 let.

Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vztahu: $C_{sd} = V_{lp} \times P_{sd} \times Z_{lp} \times C_{lp} \times SSB_{sd} \times K_v \times K_p$, kde

C_{sd} - cena skupiny dřevin
 V_{lp} - výměra lesního porostu
 P_{sd} - podíl skupiny dřevin v lesním porostu
 Z_{lp} - zakmenění lesního porostu
 C_{lp} - cena lesního porostu v Kč/m²
 SSB_{sd} - součinitel srovnávací bonity
 K_v - věkový koeficient lesního porostu

Celková plocha lesního porostu:	1156 m ²
---------------------------------	---------------------

Skupina dřevin:	akát
Zastoupení:	15,00%
Stáří:	65 roků
Bonita:	4
Obmýtlí:	100
Stáří je nižší než obmýtlí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
$1 - (100 - 65) \times 0,004 =$	0,8600
Zakmenění:	1,00
Součinitel srovnávací bonity:	0,70
Základní cena za 1 m ² :	14,60 Kč
Cena skupiny dřevin:	1 772,15 Kč
Koeficient prodejnosti K_p :	1,0000
$1156 \text{ m}^2 \times 15,00\% \times 1,00 \times 14,60 \text{ Kč} \times 0,70 \times 0,8600 =$	1 524,05 Kč
Výsledná cena skupiny dřevin:	1 524,05 Kč

Skupina dřevin:	bříza
-----------------	-------

Zastoupení:	20,00%
Stáří:	65 roků
Bonita:	2
Obmýtí:	100
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
$1 - (100 - 65) \times 0,004 =$	0,8600
Zakmenění:	1,00
Součinitel srovnávací bonity:	0,25
Základní cena za 1 m ² :	19,20 Kč
Cena skupiny dřevin:	1 109,76 Kč
Koeficient prodejnosti K _p :	1,0000
$1156 \text{ m}^2 \times 20,00\% \times 1,00 \times 19,20 \text{ Kč} \times 0,25 \times 0,8600 = 954,39 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	954,39 Kč
Skupina dřevin:	jasan
Zastoupení:	50,00%
Stáří:	65 roků
Bonita:	2
Obmýtí:	100
Stáří je nižší než obmýtí - základní cena se upraví věkovým koeficientem:	
$1 - (100 - 65) \times 0,004 =$	0,8600
Zakmenění:	1,00
Součinitel srovnávací bonity:	0,90
Základní cena za 1 m ² :	22,05 Kč
Cena skupiny dřevin:	11 470,41 Kč
Koeficient prodejnosti K _p :	1,0000
$1156 \text{ m}^2 \times 50,00\% \times 1,00 \times 22,05 \text{ Kč} \times 0,90 \times 0,8600 = 9 864,55 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	9 864,55 Kč
Skupina dřevin:	olše
Zastoupení:	15,00%
Stáří:	65 roků
Bonita:	3
Obmýtí:	0
Zakmenění:	1,00
Součinitel srovnávací bonity:	0,60
Základní cena za 1 m ² :	14,60 Kč
Cena skupiny dřevin:	1 518,98 Kč
Koeficient prodejnosti K _p :	1,0000
$1156 \text{ m}^2 \times 15,00\% \times 1,00 \times 14,60 \text{ Kč} \times 0,60 \times 1,0000 = 1 518,98 \text{ Kč}$	
Výsledná cena skupiny dřevin:	1 518,98 Kč
Cena lesního porostu celkem:	13 861,97 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.18	1 411 606,36 Kč
b) Výminek (bez čísla popisného)	70 581,39 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka	3 293,97 Kč
b) Plynovodní přípojka	1 449,73 Kč
c) Kanalizace	12 269,20 Kč
d) Asfaltová zpevněná plocha	5 677,22 Kč

e) Dlaždicová zpevněná plocha	1 445,86 Kč
f) Plot zahrady	2 331,15 Kč
g) Plotová podezdívka	7 457,23 Kč
h) Venkovní sušič prádla	842,06 Kč

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

a) Zastavěné plochy p.č.16 a p.č.17	28 033,75 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.18	6 519,00 Kč
c) Komunikace p.č.26/4	4 450,00 Kč

4) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Zemědělský pozemek p.č.581/9	22 581,38 Kč
b) Zemědělský pozemek p.č.582/15	33 516,46 Kč

5) Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem (§ 30)

a) Lesní pozemek p.č.584/10	3 514,24 Kč
-----------------------------	-------------

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

a) Ovocné porosty	1 447,20 Kč
b) Okrasné porosty	19 493,38 Kč

7) Lesní porost do 1 ha (§ 37)

a) Lesní porost	13 861,97 Kč
-----------------	--------------

Cena nemovitosti celkem: 1 650 370,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmilionšestsetpadesátisícetřístasedmdesát korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 150 pro katastrální území obce Černotín, vyhotovený KÚ v Hranicích dne 01.04.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti z listu vlastnictví číslo 150
- geometrický plán číslo 127-151/2003 pro vyznačení budovy RD čp.18 vypracovaný společností Miroslav Novák-Geodetická kancelář Hranice, dne 01.08.2003
- část stavební dokumentace ke stavbě RD čp.18, včetně stavebního povolení čj.výst.2287/90-K_p/173-308/1591 ze dne 13.08.1990
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby RD čp.18 dosud nebylo vydáno
- studium části dochovalé dokumentace k nemovitosti z LV číslo 150 u spoluvlastníka pana Eduarda Glose
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj.EX92/04 ze dne 20.08.2004
- informace z MÚ Hranice, RK Vašíček Hranice, nabídky z Internetu
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 13.10.2004 za účasti soudního znalce a spoluvlastníka pana Eduarda Glose
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 13.10.2004

Tento znalecký posudek obsahuje 17 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RD čp. 18

Při stanovování obvyklé tržní ceny rodinného domu čp.18 manželů Eduarda a Jitky GLOSOVÝCH z Černotína v okrese Přerov jsem vycházel z ceny, vypočtené dle zákona 151/1997 Sb., informací na MÚ Hranice a v Realitní kanceláři RK Vašíček a databáze nabízených nemovitostí na Internetu.

Rodinný dům čp.18 je sice nová stavba z roku 1994, dosud však některé prvky domu nejsou zcela dokončené, kvalita stavebních prací prováděných svépomocí je nižší a prostor kolem domu je svažité, stěsnaný mezi místní vodoteč a obslužnou komunikaci a má pouze 954 m². Zemědělské a lesní pozemky o výměře 5 902 m² leží na okraji obce.

Pro porovnání cen obdobných nemovitostí v okolí Černotína jsem využil nabídky na internetu z října 2004:

- **rodinný dům v Domaželicích 5 + 1** ve velmi dobrém stavu s hospodářskou budovou a pozemkem 5 000 m² - **nabízená cena 1 800 000 Kč**

- **rodinný dům v Podolí 6 + 1** s garáží před dokončením, pozemek pouze 387 m² – **nabízená cena 1 550 000 Kč**

- **rodinný dům v Rouské 4 + 1** v dobrém stavu s nedokončeným podkrovím, pozemek 2 500 m² - **nabízená cena 1 370 000 Kč**

- **rodinný dům Stará Ves u Bílovce 5 + 1** v dobrém stavu na klidném místě, pozemek 2 500 m² - **nabízená cena 1 450 000 Kč**

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a získané informace na trhu s nemovitostmi v místě a čase stanovuji obvyklou cenu rodinného domu čp.18s vedlejší stavbou, venkovními úpravami, porosty, přílehlými a zemědělskými pozemky k datu 13.10.2004 ve výši

= 1 400 000 Kč =

slovly: jedenmiliončtyřistisíc korun českých

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).