

Znalecký posudek číslo **2988 - 208/05**

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp. 159 s příslušenstvím
H A Ť

katastrální území: Hať
okres: Opava

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

R A N D I S František a Věra S J M
Lechowiczova 2842/15 , O S T R A V A

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 26.7.2005**

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp.159 s chlévem a stodolou pod jednou střechou, který je postavený na rovinaté parcele v centru obce Hať v bývalém okrese Opava. Na přilehlém pozemku zahrady je u příjezdové komunikace umístěna malá stavba skladu, která v dávné minulosti sloužila jako sběrna mléka resp. příruční trafika. Na tomtéž pozemku, parcelní číslo 1055, jsou zbytky bezcenného rozpadlého oplocení a několik zdevastovaných bezcenných ovocných stromů.

Při prohlídce nemovitosti dne 26.7.2005 jsem majitele nezastihl a žádný kontakt s ním nebyl možný. Proto jsem nemovitost prohlédl pouze zvenčí a informace jsem získal u sousedů a na Obecním úřadě v Hati.

Vlastní rodinný dům je stavba v dezolátním stavu bez údržby, v současné době zcela neobyvatelný. Podobně je na tom chlév a stodola jako jeho přímá součást a drobná stavba samostatného skladu v rohu přilehlého pozemku. Dům je napojen pouze na elektrickou síť NN, voda z obecního vodovodu je nefunkční.

Pozemek tvoří parcelní číslo 1056 - zastavěná plocha a parcelní číslo 1055 - přilehlá zahrada, na které je množství demoličního materiálu, vrak auta a podobně, za domem je pak dlouhodobě nekosená plevelná tráva.

Ve vlastnictví manželů Randisových jsou i další dvě parcely 1091 a 1093 - trvalý travní porost, které jsou však zcela zamokřeny a dle směrného územního plánu obce jsou v pásu veřejné zeleně. V evidenci PK mají další tři parcely a to 2343, 2344 a 2345, které jsou součástí obdělávaného velkého lánu mimo obec.

Celá nemovitost není nikým využívána a v listu vlastnictví nemá evidována žádná omezení.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 1308/04-23 ze dne 31.5.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z listu vlastnictví č.300, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům čp.159

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská část

b) Příruční sklad

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

a) Zastavěný pozemek p.č.1056

b) Přilehlý pozemek p.č.1055

4) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Pozemek p.č.1091 a 1093

b) Zemědělské pozemky p.č.2343, 2344 a 2345

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.159

Rodinný dům čp.159 je přízemní nepodsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou.

Pro značné stáří domu se jeho dokumentace nedochovala, majitel nebyl k zastižení a tak dle informací sousedů a pracovníků obecního úřadu se dá konstatovat, že jeho stáří je minimálně 100 let. Jelikož je jeho údržba dlouhodobě zanedbána, technický stav je dezolátní a další životnost stanovuji na max. 20 let. Vybavenost domu

je nejméně z období 1950, mnohé prvky krátkodobé životnosti jsou zničeny a nebo nefunkční. Vstup do domu je jednak ze severní strany od obecní komunikace, ale i ze dvorku na jižní straně. Uvnitř je chodba kuchyně a dva pokoje. Sociální zařízení schází, suchý WC je mimo dům vedle stodoly. Pro potřebu případného dalšího užívání je nutno vyměnit převážnou část stavebních prvků.

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 m³ obestavěného prostoru: 2 290,00 Kč
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví: 1,0000
 Umístění domu: samostatný
 Koeficient umístění: 1,0000
 Základní cena: 2 290,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
- pálené taška na latích				
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,9000	-1,000	-0,0090
- pouze pozinkované žlaby				
7 Vnitřní omítky	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
- hrubé jednovrstvé omítky				
8 Fasádní omítky	podstandard	2,8000	-1,000	-0,0280
- vápenné				
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- dřevěné schodiště na půdu bez podstupnic				
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- dřevěné do dřevěných zárubní				
13 Okna	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
- dřevěná původní okna ven a dovnitř otvíravá				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
- původní prkenné				
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- betonová mazanina				
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
- lokální na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	podstandard	4,3000	-1,000	-0,0430
- pouze světelná				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	chybí	3,2000	-1,852	-0,0593
20 Zdroj teplé vody	chybí	1,9000	-1,852	-0,0352
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	chybí	3,1000	-1,852	-0,0574
23 Vybavení kuchyně	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093

24 Vnitřní vybavení	chybí	4,1000	-1,852	-0,0759
25 Záchod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
26 Ostatní	chybí	3,4000	-1,852	-0,0630

Součet podílů: -0,8100
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,8100 \times 0,54 =$ 0,5626

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,8200
Základní cena upravená: $2\,290,00 \text{ Kč} \times 0,5626 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8200 =$ 1 641,51 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $9,30 \times 11,30 \times 3,00 =$ 315,27 m³
OP zastřešení: $9,30 \times 11,30 \times (1,30 + 3,20 : 2) + 3,90 \times 2,00 \times 4,65 + 3,90 \times 1,70 : 2 \times 4,65 =$ 356,45 m³
Obestavěný prostor celkem: 671,72 m³

Stáří: 100 roků
Životnost: 120 roků
Lineární opotřebení: 83,33%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,641,51 \text{ Kč} \times 671,72 \text{ m}^3 =$ 1 102 635,10 Kč
Opotřebení: $1\,102\,635,10 \text{ Kč} \times 83,33\% =$ 918 825,83 Kč

Cena celkem: 183 772,52 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská část

K západní štitové stěně pod jednou střechou je přistavěna hospodářská část, ve které je prostor pro chov drobného domácího zvířectva a sklad pro uskladnění domácího nářadí.
Podle vzhledu se jedná o stavbu, která byla postavena současně s rodinným domem a rovněž její technický stav je podobný - dezolátní.

Typ: A
Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
Střecha: střecha - krov umožňující zřízení podkroví
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 250,00 Kč
Využitelné podkroví: 3/3
Koeficient podkroví: 1,1200
Základní cena: 1 400,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	6,2000	-1,000	-0,0620
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemi vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
- cihelné tloušťky 30 cm a zděné pilíře s dřevěnou výplní				
3 Stropy	podstandard	19,3000	-1,000	-0,1930
- část dřevěné trámové s podbitím a záklopem, část je bez stropu				
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
- pálené taška na latích				

6 Klempířské práce	podstandard	1,9000	-1,000	-0,0190
- pouze pozinkované žlaby				
7 Úprava povrchů	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
- vápenné hrubé				
8 Schodiště	chybí	3,8000	-1,852	-0,0704
9 Dveře	standard	3,1000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných zárubní				
10 Okna	standard	1,0000	0,000	0,0000
- ocelová jednoduchá				
11 Podlahy	podstandard	6,8000	-1,000	-0,0680
- hrubá betonová mazanina				
12 Elektroinstalace	chybí	4,9000	-1,852	-0,0907

Součet podílů: -0,5521
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,5521 \times 0,54 =$ 0,7019

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p : 0,8200
Základní cena upravená: $1\,400,00 \text{ Kč} \times 0,7019 \times 0,8500 \times 1,8270 \times 0,8200 =$ 1 251,34 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $9,30 \times 7,00 \times 4,30 =$ 279,93 m³
OP zastřešení: $9,30 \times 7,00 \times (1,30 + 3,20 : 2) =$ 188,79 m³
Obestavěný prostor celkem: 468,72 m³

Stáří: 100 roků
Životnost: 120 roků
Lineární opotřebení: 83,33%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,251,34 \text{ Kč} \times 468,72 \text{ m}^3 =$ 586 528,08 Kč
Opotřebení: $586\,528,08 \text{ Kč} \times 83,33\% =$ 488 753,85 Kč

Cena celkem: 97 754,68 Kč

b) Příruční sklad

V předním rohu pozemku u místní komunikace je postaven zděný sklad, který údajně v minulosti sloužil jako trafika i jako sběrna mléka.

Jedná se o malý zděný objekt s nízkou sedlovou střechou bez potřebné údržby a jeho stáří je cca 60 let.

Technický stav je velmi špatný.

Typ: B
Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 250,00 Kč
Využitelné podkroví: není
Koeficient podkroví: 1,0000
Základní cena: 1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	7,1000	-1,000	-0,0710
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	31,8000	0,000	0,0000
- cihelné tloušťky 30 cm				

3 Stropy	standard	19,8000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Krov	standard	7,3000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového příhradového tvaru bez možností zřízení podkroví				
5 Krytina	podstandard	8,1000	-1,000	-0,0810
- pouze lepenka na bednění s asfaltovým nátěrem				
6 Klempířské práce	chybí	1,7000	-1,852	-0,0315
7 Úprava povrchů	standard	6,1000	0,000	0,0000
- spárované zdivo				
8 Schodiště	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
9 Dveře	standard	3,0000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných zárubní				
10 Okna	standard	1,1000	0,000	0,0000
- dřevěná jednoduchá				
11 Podlahy	standard	8,2000	0,000	0,0000
- betonová mazanina				
12 Elektroinstalace	chybí	5,8000	-1,852	-0,1074

Součet podílů: -0,2909
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,2909 \times 0,54 =$ 0,8429

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p : 0,8200
Základní cena upravená: $1\,250,00 \text{ Kč} \times 0,8429 \times 0,8500 \times 1,8270 \times 0,8200 =$ 1 341,71 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $3,45 \times 3,85 \times 3,00 =$ 39,85 m³
OP zastřešení: $3,45 \times 3,85 \times (0,15 + 1,00 : 2) =$ 8,63 m³
Obestavěný prostor celkem: 48,48 m³

Stáří: 60 roků
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 75,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,341,71 \text{ Kč} \times 48,48 \text{ m}^3 =$ 65 046,10 Kč
Opotřebení: $65\,046,10 \text{ Kč} \times 75,00\% =$ 48 784,57 Kč

Cena celkem: 16 261,52 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č.1056

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1056 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 312 m², na kterém je postaven rodinný dům s hospodářskou částí. Pozemek je možno napojit na obecní vodovod a plynovod.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 2539
Cena pozemku: $ZC = 35 + (2539 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$ 46,41 Kč/m²
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,8200

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, 16: přirážka 10%

Parcela číslo:	1056
Plocha:	312 m ²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
46,41 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 0,8200 x 1,8280 =	76,52 Kč/m ²
Cena za parcelu: 76,52 Kč/m ² x 312 m ² =	23 874,24 Kč
Cena celkem:	23 874,24 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.1055

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1055 - zahrada o výměře 936 m², který tvoří s rodinným domem čp.159 a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	2539
Cena pozemku: $ZC = 35 + (2539 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$	46,41 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,8200

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo:	1055
Plocha:	936 m ²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)	
Základní cena upravená:	
46,41 x (100 + 0)% x (100 + 10)% x 0,8200 x 1,8280 =	76,52 Kč/m ²
Úprava ceny podle odstavce 8: 76,52 Kč/m ² x 0,4 =	30,61 Kč/m ²
Cena za parcelu: 30,61 Kč/m ² x 936 m ² =	28 650,96 Kč

Cena celkem:	28 650,96 Kč
---------------------	---------------------

4) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Pozemek p.č.1091 a 1093

Jedná se o dvě parcely pozemku parcelní číslo 1091 - trvalý travní porost o výměře 1 242 m² s BPEJ 65800 a parcelní číslo 1093 - trvalý travní porost o výměře 1 253 m² se stejnou bonitou. Pozemky nejsou užívány a jsou zapleveleny starou trávou a náletovými křovinami.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav:	obce se 2-5 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území:	vlastní území
Přirážka k ceně za tuto vzdálenost:	40 %
Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění:	do 2 km
Srážka za tuto vzdálenost:	0 %
 Celková úprava základní ceny pozemku:	 + 40 %

Parcela číslo: 1091
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65800	1242	5,76	8,06	10 010,52 Kč

Celkem parcela: 1242 m² 10 010,52 Kč

Parcela číslo: 1093
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
65800	1253	5,76	8,06	10 099,18 Kč

Celkem parcela: 1253 m² 10 099,18 Kč

Celkem: 20 109,70 Kč

b) Zemědělské pozemky p.č.2343, 2344 a 2345

Jedná se o tři zemědělské pozemky v evidenci PK a to parcelní číslo 2343 o výměře 2 322 m², parcelní číslo 2344 o výměře 239 m² a parcelní číslo 2345 o výměře 2 403 m² se stejnou bonitou 64400. Pozemky jsou v obdělávaných lánech ostatních parcel.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce se 2-5 tis. obyvatel
 Vzdálenost od hranice katastrálního území: vlastní území
 Přirážka k ceně za tuto vzdálenost: 40 %
 Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: do 2 km
 Srážka za tuto vzdálenost: 0 %

Celková úprava základní ceny pozemku: + 40 %

Parcela číslo: 2343
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64400	2322	6,61	9,25	21 478,50 Kč

Celkem parcela: 2322 m² 21 478,50 Kč

Parcela číslo: 2344
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64400	239	6,61	9,25	2 210,75 Kč

Celkem parcela: 239 m² 2 210,75 Kč

Parcela číslo: 2345
 Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64400	2403	6,61	9,25	22 227,75 Kč

Celkem parcela: 2403 m² 22 227,75 Kč

Celkem: 45 917,00 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

RD čp.159 s přilehlým pozemkem

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům čp.159	183 772,52 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>	
a) Hospodářská část	97 754,68 Kč
b) Příruční sklad	16 261,52 Kč
<i>3) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěný pozemek p.č.1056	23 874,24 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.1055	28 650,96 Kč

RD čp.159 s přilehlým pozemkem celkem: **350 313,92 Kč**

Samostatný pozemek v obci

<i>4) Zemědělské pozemky (§ 29)</i>	
a) Pozemek p.č.1091 a 1093	20 109,70 Kč

Samostatný pozemek v obci celkem: **20 109,70 Kč**

Zemědělský pozemek

b) Zemědělské pozemky p.č.2343, 2344 a 2345	45 917,00 Kč
---	--------------

Zemědělský pozemek celkem: **45 917,00 Kč**

Cena nemovitosti z LV č.300 celkem: **416 340,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: čtyřistašestnácttisíctřistačtyřicet korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 300 pro katastrální území a obec Hať, vyhotovený KÚ v Opavě dne 6.4.2005
- kopie katastrální mapy
- prohlídka nemovitosti dne 26.7.2005 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 26.7.2005
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. EX 1308/04-23 ze dne 31.5.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RD č.p. 159 a p.č. 1055 a 1056

Při stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p.159 s příslušenstvím, postaveného na rovinatém pozemku v zastavěné části obce Hat', který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Františka a Věry Randisových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři v dané lokalitě a blízkém okolí a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům č.p.159 je poměrně stará stavba, jejíž současný technický stav je velmi špatný a zanedbaný. Dům není obydlen a nejsou na něm prováděny žádné udržovací práce, následkem čehož je řada prvků krátkodobé životnosti zcela zničených nebo nefunkčních. Rovněž pozemek u domu je zaplevelen a neudržovaný, zbytky venkovních úprav, které byly na pozemku v minulosti provedeny, jsou již téměř zničeny.

Cena rodinného domu č.p.159 a jeho příslušenství, tvořeném vedlejší stavbou – hospodářskou částí, vedlejší stavbou – příručním skladem a pozemkem p.č.1056 – zastavěná plocha a p.č.1055 – přilehlý pozemek k domu, vypočtená dle oceňovacího předpisu činí 350 313,92 Kč.

Pro porovnání vybírám pět podobných rodinných domů z blízkého okolí obce Hat', které mají podobné stáří, velikost a jsou v podobně špatném technickém stavu nebo před rekonstrukcí.

- podobný RD 2+1 v Doubravě s podobně velkým pozemkem.....nabízená cena 350 000 Kč
- stejně velký RD v podobně špatném stavu v Rychvaldě.....nabízená cena 290 000 Kč
- podobný RD 2+1 před rekonstrukcí v Budišově nad Budišovkou.....nabízená cena 330 000 Kč
- velmi podobný RD se stodolou, před rekonstrukcí ve Skřečoni.....nabízená cena 400 000 Kč
- podobný RD 4+1 ke kompletní rekonstrukci v Rychvaldě.....nabízená cena 490 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu rodinného domu č.p.159 včetně jeho vedlejších staveb hospodářskou částí a příručním skladem a pozemku p.č.1056 a p.č.1055 cenou ve výši :

=370 000 Kč=

slovy : třístadesát tisíc korun českých

OBVYKLÁ CENA POZEMKU p. č. 1091 A p. č. 1093

Při stanovení obvyklé ceny pozemku tvořeného parcelami p.č.1091 a p.č.1093, což je pozemek, který je rovněž evidován na listu vlastnictví č.300 pro katastrální území obce Hat' a ve společném jmění manželů Randisových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb. a jednak z informací, které jsem si opatřil na místním Obecním úřadě.

Pozemek se nachází v odlišném místě obce než dům č.p.159.

Cena pozemku p.č.1091 a p.č.1093, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 20 109,70 Kč.

Dle informace pracovníků zdejšího Obecního úřadu, prodávala obec v nedávné minulosti zemědělské pozemky v této lokalitě obce přibližně za jejich odhadní ceny, vypočtené dle BPEJ.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a získané informace v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu zemědělského pozemku tvořeného parcelami p.č.1091 a 1093 cenou ve výši :

=20 000 Kč=

slovy : dvacet tisíc korun českých

OBVYKLÁ CENA POZEMKU p.č. 2343, 2344 a 2345 (PK)

Při stanovení obvyklé ceny pozemku tvořeného třemi zemědělskými parcelami parcelních čísel p.č.2343, p.č.2344 a p.č.2345, což jsou parcely vedené ve zjednodušené evidenci pozemkového katastru (PK stav) a které jsou rovněž evidovány na listu vlastnictví č.300 pro katastrální území obce Hať ve společném jmění manželů Randisových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb. a jednak z informací, které jsem si opatřil na místním Obecním úřadě.

Pozemek tvořený těmito parcelami se nachází v odlišném místě než je rodinný dům čp.159 a je součástí rozsáhlého zemědělského pozemku v okrajové části obce. Slouží k zemědělskému hospodaření.

Cena pozemku p.č.2343, p.č.2344 a p.č.2345 (PK stav), vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 45 917 Kč. Dle informací pracovníků zdejšího Obecního úřadu, se v této lokalitě obchodují obdobné zemědělské pozemky maximálně za polovinu jejich odhadních cen vypočtených dle BPEJ.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a získané informace v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu zemědělského pozemku tvořeného parcelami p.č.2343, 2344 a p.č.2345 (všechny PK stav) cenou ve výši :

=23 000 Kč=

slovy : dvacetitřísíckorunčeských

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).