

# Znalecký posudek číslo 3125 - 15/06

O ceně nemovitosti: Budova č.p. 1233 s příslušenstvím  
Příbor - Klokočov

katastrální území: Klokočov u Příbora  
okres: Nový Jičín

## Objednatel znaleckého posudku:

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

## Vlastník nemovitosti:

WEINGART Michal a Jana S J M  
Družební 1004/4 , K O P Ř I V N I C E

## Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 19.1.2006**

## Zpracovatel znaleckého posudku:

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

## Cenový předpis:

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

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

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 346 pro katastrální území Klokočov u Příbora obce Příbor, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Michala a Jany Weingartových, bytem ul. Družební 1004/4 Kopřivnice.

Konkrétně se jedná o budovu občanské vybavenosti čp.1233 s příslušenstvím, postavenou za neoploceným rovinatým pozemku v centru katastrálního území Klokočov u Příbora, v místě, zastavěném převážně rodinnými a bytovými domy a s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Oceňovaná budova občanské vybavenosti je nepodsklepený přízemní objekt s plochou střechou, postavený a zkolaudovaný v roce 1979, který v minulosti sloužil jako prodejna potravin sítě obchodů společnosti Jednota. Objekt je však v posledních několika letech bez jakéhokoliv využití, neudržovaný a chátrá. Jeho současný technický stav je špatný, neboť objekt je velmi zanedbaný, a to včetně vlastního pozemku.

Součástí ocenění je rovněž příslušenství budovy, tvořené venkovními zpevněnými plochami, dlažbou, venkovními předloženými schody, vodovodní a kanalizační přípojkou.

Budova čp.1233 je postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 456/3 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek k budově je tvořen dvěma parcelami pozemku p.č.456/2 - ostatní plocha jiná plocha a p.č.456/4 - ostatní plocha jiná plocha. Kolem oceňované budovy, roste na vlastním pozemku několik okrasných stromů a keřů.

Díky několika rozbitým oknům je objekt volně přístupný.

K oceňované nemovitosti, se dle katastru nemovitostí nevážou žádná práva nebo věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 404/02 ze dne 7.10.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z listu vlastnictví č.346, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Weingartových.

## **Sestavení posudku:**

### *1) Budovy a haly (§ 3)*

- a) Budova č.p.1233

### *2) Venkovní úpravy (§ 10)*

- a) Venkovní předložené schody
- b) Betonové zpevněné plochy
- c) Dlaždicové zpevněné plochy
- d) Vodovodní přípojka
- e) Kanalizační přípojka

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

- a) Zastavěná plocha p.č.456/3
- b) Přilehlý pozemek p.č.456/2 a 456/4

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

- a) Okrasné porosty

## **B) Ocenění nemovitosti:**

### *1) Budovy a haly (§ 3)*

#### **a) Budova č.p.1233**

Budova občanské vybavenosti č.p.1233 je nepodsklepená stavba typové montované panelové konstrukce s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou bez podkrovního prostoru. Postavena a zkolaudována byla v roce 1979 a do nedávné minulosti sloužila jako prodejna potravin sítě obchodů Jednota.

Za celou dobu trvání stavby nebyl objekt nijak zásadně přestavován či rekonstruován a jeho současný technický stav je velmi špatný. V posledních několika letech je budova bez jakéhokoliv využití, bez údržby a chátrá. Přes porušenou střešní krytinu a střešní konstrukci dochází k zatékání srážkových vod do vnitřních prostor budovy, čímž trpí převážně střešní konstrukce a vnitřní prostory. Řada stavebně technických prvků, jako vnitřních omítek, střechy, vnitřních obkladů, dveří, oken, vytápění, elektroinstalace a dalších, je díky tomuto zatékání a vlhkosti již v dezolátním stavu.

Ve stavebním archivu v Příboře se k oceňovanému objektu nedochovala již téměř žádná stavební projektová dokumentace, jediný zjistitelný údaj, je letopočet kolaudace - rok 1979. Rovněž vlastník objektu je bez kontaktu, není znám jeho skutečný pobyt.

Objekt je díky několika rozbitým oknům volně přístupný.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	H
Účel užití:	obchod (spol. strav.)
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.14.2..1
Konstrukce:	montované z dílců beton. plošných
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 669,00 Kč
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	1,0370

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.NP:	342,19 m <sup>2</sup>
Zast. plocha podlaží: 13,70x23,60+2,45x7,70 =	342,19 m <sup>2</sup>
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	342,19 m <sup>2</sup>
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K <sub>2</sub> :	
K <sub>2</sub> = 0,92 + 6,60 : 342,19 =	0,9393

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací	
1.NP	4,10	0,00	
Průměrná výška podlaží:			4,10 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K <sub>3</sub> :			
K <sub>3</sub> = 0,30 + 2,10 : 4,10 =			0,8122

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	6,1000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Svislé konstrukce	standard	15,3000	0,000	0,0000
- železobetonové stěnové panely (panelová montovaná konstrukce)				
3 Stropy	standard	8,1000	0,000	0,0000
- montované s železobetonových stropních panelů				
4 Krov, střecha	standard	6,2000	0,000	0,0000
- rovná střecha s izolací střešního pláště ve spádu				
5 Krytiny střech	standard	2,9000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				

6 Klempířské konstrukce	standard	0,6000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	7,3000	0,000	0,0000
- vápenné vnitřní omítky				
8 Úprava vnějších povrchů	standard	3,3000	0,000	0,0000
- břizolitová omítka				
9 Vnitřní obklady keramické	standard	3,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
10 Schody	chybí	2,7000	-1,852	-0,0500
11 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
12 Vrata	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
13 Okna	standard	5,8000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojítá + ocelová velkoplošná				
14 Povrchy podlah	standard	3,3000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a betonová dlažba				
15 Vytápění	standard	4,8000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
16 Elektroinstalace	standard	5,9000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Bleskosvod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
18 Vnitřní vodovod	standard	3,2000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do soc. zařízení				
19 Vnitřní kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
20 Vnitřní plynovod	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
21 Ohřev vody	chybí	2,0000	-1,852	-0,0370
22 Vybavení kuchyní	chybí	1,9000	-1,852	-0,0352
23 Vnitřní hygienická vybavení	standard	4,2000	0,000	0,0000
- umyvadla a splachovací WC				
24 Výtahy	chybí	1,3000	-1,852	-0,0241
25 Ostatní	chybí	4,4000	-1,852	-0,0815
26 Instalační prefabrikovaná jádra	chybí	0,0000	-1,852	0,0000

Součet podílů: -0,2408  
Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,2408 \times 0,54 =$  0,8700

Koeficient polohový  $K_5$ : 1,0000  
Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8270  
Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,6840

Základní cena upravená:  
 $2\,669,00 \text{ Kč} \times 1,0370 \times 0,9393 \times 0,8122 \times 0,8700 \times 1,0000 \times 1,8270 \times 0,6840 =$  2 295,67 Kč

Obestavěný prostor:  
OP vrchní stavby:  $342,19 \times 4,10 =$  1402,98 m<sup>3</sup>  
OP zastřešení:  $(13,70 \times 23,60 + 2,45 \times 7,70) \times 0,30 =$  102,66 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor celkem: 1505,64 m<sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	7,0115	27	100	1,89 %
2 Svislé konstrukce	17,5862	27	50	9,50 %
3 Stropy	9,3103	27	30	8,38 %
4 Krov, střecha	7,1264	27	30	6,41 %
5 Krytiny střech	3,3333	27	27	3,33 %
6 Klempířské konstrukce	0,6897	27	30	0,62 %
7 Úprava vnitřních povrchů	8,3908	27	27	8,39 %
8 Úprava vnějších povrchů	3,7931	27	40	2,56 %

9 Vnitřní obklady keramické	3,6782	27	27	3,68 %
10 Schody	0,0000	0	0	0,00 %
11 Dveře	4,2529	27	30	3,83 %
12 Vrata	0,0000	0	0	0,00 %
13 Okna	6,6667	27	30	6,00 %
14 Povrchy podlah	3,7931	27	50	2,05 %
15 Vytápění	5,5172	27	27	5,52 %
16 Elektroinstalace	6,7816	27	27	6,78 %
17 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
18 Vnitřní vodovod	3,6782	27	27	3,68 %
19 Vnitřní kanalizace	3,5632	27	40	2,41 %
20 Vnitřní plynovod	0,0000	0	0	0,00 %
21 Ohřev vody	0,0000	0	0	0,00 %
22 Vybavení kuchyní	0,0000	0	0	0,00 %
23 Vnitřní hygienická vybavení	4,8276	27	27	4,83 %
24 Výtahy	0,0000	0	0	0,00 %
25 Ostatní	0,0000	0	0	0,00 %
26 Instalační prefabrikovaná jádra	0,0000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 79,85 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $2\,295,67\text{ Kč} \times 1505,64\text{ m}^3 = 3\,456\,452,58\text{ Kč}$   
Opotřebení:  $3\,456\,452,58\text{ Kč} \times 79,85\% = 2\,759\,977,39\text{ Kč}$

**Cena celkem: 696 475,19 Kč**

## 2) Venkovní úpravy (§ 10)

### a) Venkovní předložené schody

Schody venkovní předložené - schodiště betonové s teracem na terén (položka 12. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m	295,00 Kč
Množství: $1,50 \times 6 =$	9,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,6840
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $295,00\text{ Kč} \times 9,00 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,6840 =$	3 319,68 Kč

Stáří:	27 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	54,00%
Opotřebení: $3\,319,68\text{ Kč} \times 54,00\% =$	1 792,63 Kč

**Cena celkem: 1 527,05 Kč**

### b) Betonové zpevněné plochy

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 <sup>2</sup>	235,00 Kč

Množství: 150 =	150,00 m <sup>2</sup>
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9280
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,6840
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 235,00 Kč x 150,00 x 1,0000 x 1,9280 x 0,6840 =	46 486,01 Kč
Stáří:	27 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	67,50%
Opotřebenění: 46 486,01 Kč x 67,50% =	31 378,06 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>15 107,95 Kč</b>

### c) Dlaždicové zpevněné plochy

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z granitoidových dlaždice 30/30/4 do lože z MC

(položka 8. 3. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m <sup>2</sup>	270,00 Kč
Množství: 2,00x8,00+1,50x6,00 =	25,00 m <sup>2</sup>
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9280
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,6840
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 270,00 Kč x 25,00 x 1,0000 x 1,9280 x 0,6840 =	8 901,58 Kč
Stáří:	27 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	67,50%
Opotřebenění: 8 901,58 Kč x 67,50% =	6 008,57 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 893,01 Kč</b>

### d) Vodovodní přípojka

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:	10,00 m
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9320
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,6840
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 340,00 Kč x 10,00 x 1,0000 x 1,9320 x 0,6840 =	4 493,06 Kč
Stáří:	27 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	54,00%
Opotřebenění: 4 493,06 Kč x 54,00% =	2 426,25 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 066,81 Kč</b>

### e) Kanalizační přípojka

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:	20,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,6840
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\ 180,00\ \text{Kč} \times 20,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,6840 =$	31 187,12 Kč
Stáří:	27 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	54,00%
Opotřebení: $31\ 187,12\ \text{Kč} \times 54,00\% =$	16 841,04 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>14 346,08 Kč</b>

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

### a) Zastavěná plocha p.č.456/3

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo 456/3 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 409 m<sup>2</sup>. Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou budovy čp.1233.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	8789	
Cena pozemku: $ZC = 35 + (8789 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$	92,75 Kč/m <sup>2</sup>	
Stavba umístěná na pozemku:		
<u>stavba</u>	<u>koeficient <math>K_p</math></u>	<u>koeficient <math>K_i</math></u>
Budova č.p.1233	0,6840	1,8270

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:	456/3
Plocha:	409 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$92,75 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,6840 \times 1,8270 =$	127,50 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $127,50\ \text{Kč/m}^2 \times 409\ \text{m}^2 =$	52 147,50 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>52 147,50 Kč</b>

### b) Přilehlý pozemek p.č.456/2 a 456/4

Přilehlý pozemek je tvořen dvěma parcelami pozemku parcelní číslo 456/2 - ostatní plocha jiná plocha s výměrou 334 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 456/4 - ostatní plocha jiná plocha s výměrou 168 m<sup>2</sup>. Plocha, tvořená oběma parcelami, tvoří s oceňovanou budovou čp.1233 jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:

8789

Cena pozemku:  $ZC = 35 + (8789 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$

92,75 Kč/m<sup>2</sup>

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Budova č.p.1233	0,6840	1,8270

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:

456/2

Plocha:

334 m<sup>2</sup>

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

Základní cena upravená:

$92,75 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,6840 \times 1,8270 =$

127,50 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny podle odstavce 8:  $127,50 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$

51,00 Kč/m<sup>2</sup>

Cena za parcelu:  $51,00 \text{ Kč/m}^2 \times 334 \text{ m}^2 =$

17 034,00 Kč

Parcela číslo:

456/4

Plocha:

168 m<sup>2</sup>

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

Základní cena upravená:

$92,75 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 0,6840 \times 1,8270 =$

127,50 Kč/m<sup>2</sup>

Úprava ceny podle odstavce 8:  $127,50 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$

51,00 Kč/m<sup>2</sup>

Cena za parcelu:  $51,00 \text{ Kč/m}^2 \times 168 \text{ m}^2 =$

8 568,00 Kč

**Cena celkem:**

**25 602,00 Kč**

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

##### **a) Okrasné porosty**

U oceňované budovy č.p.1233, roste na vlastním pozemku několik okrasných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou neudržovaně, v částečném zápoji a na malé ploše. Při výpočtu jejich ceny použijí přiměřený odpočet.

Druh:

jalovec chvojka + kultivary

Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - sloupovité, konické, kuželovité, polahavé, plazivé, nepravidelně kompaktní tvary cypřiškovitého typu (Položka: 17)

Stáří:

10 roků

Cena za 1 ks:

380,00 Kč

Množství:

2 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:  $380,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 50)\% =$

142,50 Kč

Celkem:  $142,50 \text{ Kč} \times 2 \text{ ks} =$

285,00 Kč



Druh: borovice černá + kultivary  
 Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)  
 Stáří: 20 roků  
 Cena za 1 ks: 15 250,00 Kč  
 Množství: 6 ks  
 Srážky: 50 %  
 Poloha výsadby: Zeleň v průmyslových, výrobních, skladových a jiných obdobných areálech hospodářského charakteru  
 Polohový koeficient: 0,60  
 Upravená cena za 1 ks:  $15\,250,00\text{ Kč} \times 0,60 \times (100 - 50)\% = 4\,575,00\text{ Kč}$   
 Celkem:  $4\,575,00\text{ Kč} \times 6\text{ ks} = 27\,450,00\text{ Kč}$

Druh: smrk pichlavý - stříbrný  
 Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)  
 Stáří: 20 roků  
 Cena za 1 ks: 15 250,00 Kč  
 Množství: 2 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:  $15\,250,00\text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 50)\% = 5\,718,75\text{ Kč}$   
 Celkem:  $5\,718,75\text{ Kč} \times 2\text{ ks} = 11\,437,50\text{ Kč}$

**Okrasné porosty celkem: 39 172,50 Kč**

### C) Rekapitulace zjištěných cen

1) *Budovy a haly (§ 3)*  
 a) Budova č.p.1233 696 475,19 Kč

2) *Venkovní úpravy (§ 10)*  
 a) Venkovní předložené schody 1 527,05 Kč  
 b) Betonové zpevněné plochy 15 107,95 Kč  
 c) Dlaždicové zpevněné plochy 2 893,01 Kč  
 d) Vodovodní přípojka 2 066,81 Kč  
 e) Kanalizační přípojka 14 346,08 Kč

3) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*  
 a) Zastavěná plocha p.č.456/3 52 147,50 Kč  
 b) Přílehlý pozemek p.č.456/2 a 456/4 25 602,00 Kč

4) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*  
 a) Okrasné porosty 39 172,50 Kč

**Cena nemovitosti z LV č. 346 celkem: 849 340,00 Kč**  
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Osmsetčtyřicetdevěttisíctřistačtyřicet korunčeských

# OBVYKLÁ CENA BUDOVY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI č. p. 1233

Při stanovení obvyklé ceny budovy občanské vybavenosti čp.1233 s příslušenstvím, která se nachází v katastrálním území Klokočov u Příbora obce Příbor, a která je dle katastru nemovitostí vedena ve společném jmění manželů Michala a Jany Weingartových, 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. Jmenovitě se jedná o budovu občanské vybavenosti čp.1233 s příslušenstvím, postavenou na neoploceném rovinatém pozemku v centru katastrálního území Klokočov u Příbora, v místě, zastavěném převážně rodinnými a bytovými domy a s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Oceňovaná budova občanské vybavenosti je nepodsklepený přízemní objekt s plochou střechou, postavený a zkolaudovaný v roce 1979, který v minulosti sloužil jako prodejna potravin sítě obchodů společnosti Jednota. Objekt je však v posledních několika letech bez jakéhokoliv využití, neudržovaný a chátrá. Jeho současný technický stav je špatný, neboť objekt je velmi zanedbaný, opuštěný a to včetně vlastního pozemku. Součástí ocenění je rovněž příslušenství budovy, tvořené venkovními zpevněnými plochami, dlažbou, venkovními předloženými schody, vodovodní a kanalizační přípojkou.

Budova čp.1233 je postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 456/3 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek k budově je tvořen dvěma parcelami pozemku p.č.456/2 - ostatní plocha jiná plocha a p.č.456/4 - ostatní plocha jiná plocha. Kolem oceňované budovy, roste na vlastním pozemku několik okrasných stromů a keřů.

Díky několika rozbitým oknům je objekt volně přístupný. Vnitřní vybavení a prostory, jsou působením vlhka a masivně zatékajících dešťových vod, značně opotřebené nebo zdemolované, celková životnost budovy je značně snížena. Zcela nefunkční je např. střešní krytina. Aby mohl být objekt v budoucnu využíván, bude nutná jeho kompletní oprava a rekonstrukce některých prvků dlouhodobé životnosti a téměř všech prvků krátkodobé životnosti.

Cena nemovitosti z LV č.346, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí výše 849 340 Kč.

K oceňované nemovitosti, se dle katastru nemovitostí nevážou žádná práva nebo věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou cenu.

**Pro zjištění obvyklé ceny jsem se snažil vyjít z realitní nabídky konstrukčně, velikostně i dispozičně podobných objektů, nicméně podobné panelové budovy bývalých prodejen, jsou v současnosti na trhu s nemovitostmi obchodovány jen velmi zřídka, a to v cenách kolem jednoho a půl milionu korun. Navíc jsou bez zjevných technických závad a jejich technický stav a vybavenost na nesrovnatelně lepší úrovni, než má oceňovaná budova čp.1233. Ke zjištění obvyklé ceny proto využiji především vypočtenou cenu dle cenového předpisu a také informací, získaných u realitních kanceláří v Novém Jičíně, dle kterých, by mohl být takovýto objekt prodejní v ceně kolem půl milionu korun.**

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 346 pro k.ú.Klokočov u Příbora obce Příbor, tedy budovy občanské vybavenosti čp.1233 s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami, pozemkem a porosty cenou ve výši :**

**=500 000 Kč=**

slovy : pětsttisíckoruněských

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

- výpis z KN - LV číslo 346 pro katastrální území Klokočov u Příbor obce Příbor, vyhotovený dálkovým přístupem dne 6.10.2005
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- část dokumentace k oceňované stavbě na místěpříslušném stavebním úřadu v Příboře
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby č.j.Výst.1784/79/SO vydané dne 31.7.1979
- studium dochovalé stavební dokumentace k nemovitosti z LV č.346 na stavebním úřadu v Příboře
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 404/02 ze dne dne 7.10.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 19.1.2006
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.1.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli v šesti 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 ).