

Znalecký posudek číslo 3175 - 65/06

O ceně nemovitosti:

**Rodinný dům č.p.768 s příslušenstvím
K O Z L O V I C E**

katastrální území: Měrkovice
bývalý okres: Frýdek-Místek

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

Ž Á K Alois 631230/1468
K O Z L O V I C E – Měrkovice čp.768

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 23.3.2006**

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:

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp.768, který je postavený na svažitém pozemku v centru Měrkovic, které jsou součástí obce Kozlovice v bývalém okrese Frýdek - Místek.

Jedná se o běžný rodinný dům s podsklepením, jedním nadzemním podlažím a podkrovím pod sedlovou střechou, ve kterém jsou dvě bytové jednotky a který byl postaven a dokončen v roce 1963, podkroví bylo provedeno v letech 1989 - 1991.

U domu nejsou vedlejší stavby, je zde pouze pergola pro letní posezení, přípojka na obecní vodovod, žumpa, zpevněný přístupový chodník a částečné oplocení.

Pozemek tvoří jedna parcela zastavěné plochy domem čp.768 parcelní číslo st.684 a přilehlá plocha trvalého travního porostu parcelní číslo 3790/2.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Pavly Fučíkové z Ostravy čj. 024 EX 1716/03-25 ze dne 9.2.2006 a bude sloužit pro vymožení povinnosti zaplatit pohledávku povinného Aloise Žáka bytem Kozlovice - Měrkovice čp.768.

Sestavení posudku:

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

- a) Rodinný dům čp.768

2) Venkovní úpravy (§ 10)

- a) Dřevěný altán
- b) Vodovod
- c) Kanalizace
- d) Žumpa
- e) Zpevněná plocha
- f) Oplocení
- g) Plotová vrátka
- h) Plotová podezdívka

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

- a) Zastavěný pozemek p.č. st.684
- b) Přilehlý pozemek p.č.3790/2

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

- a) Ovocné stromy
- b) Živý plot

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.768

Rodinný dům čp.768 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou a částečným rezalitem, pod kterou je obytné podkroví.

Dům byl postaven v roce 1963 a jeho technický stav je dobrý, na což mělo vliv i vybudování obytného podkroví v roce 1989-1991 s následnou úpravou fasády a střešní krytiny. Technický popis je v tabulce vybavenosti domu. Vstup do domu je přes verandu z východní strany. V přízemí je pak původní bytová jednotka s kuchyní, dvěma pokoji, sociálním zařízením a schodišťovým prostorem. V podkroví vznikla po úpravě samostatná bytová jednotka s kuchyní, třemi pokoji a sociálním zařízením. Ve společném suterénu je garáž, kotelná s uhelnou a sklepy.

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:	3/3
Koeficient podkroví:	1,1200
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 385,60 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	5,4000	-1,000	-0,0540
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	23,4000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	9,1000	0,000	0,0000
- nad suterénem železobetonové, nad 1.NP dřevěné				
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce s částečným rezalitem				
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
- pálené taška na latích a vlnitý eternit				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	6,1000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- stříkaný břizolit				
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- sokl je z lomového kamene				
10 Vnitřní obklady	standard	2,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	2,3000	0,000	0,0000
- do suterénu z betonu, do patra betonové s dřevěným obkladem				
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných a ocelových zárubní				
13 Okna	standard	5,1000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,1000	0,000	0,0000
- v přízemí prkenné, v podkroví betonové s volně položenými koberci, v suterénu betonová mazanina				
15 Podlahy ostatních místností	podstandard	1,3000	-1,000	-0,0130
- staré keramické dlažby a cementový potěr				
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní topení s kotlem na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,2000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
- rozvod z kombinovaného ohřívače vody				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
- běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů do vlastní žumpy				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000

- elektrický sporák				
24 Vnitřní vybavení	standard	4,3000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací				
26 Ostatní	standard	4,0000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				

Součet podílů: -0,0924
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0924 \times 0,54 =$ 0,9501

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,9190
Základní cena upravená: $2\,385,60 \text{ Kč} \times 0,9501 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,9190 =$ 3 236,51 Kč

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: $8,20 \times 9,20 \times 2,20 =$ 165,97 m³
OP vrchní stavby: $8,20 \times 12,20 \times 3,00 =$ 300,12 m³
OP zastřešení: $8,20 \times 12,20 \times (0,30 + 4,90 : 2) + 4,85 \times 4,20 \times 2,30 : 2 =$ 298,54 m³
Obestavěný prostor celkem: 764,63 m³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	2,6144	43	200	0,56 %
2 Zdivo	24,6285	43	200	5,30 %
3 Stropy	9,5777	43	200	2,06 %
4 Střecha	5,6835	43	150	1,63 %
5 Krytina	3,4732	15	80	0,65 %
6 Klempířské konstrukce	0,8420	15	80	0,16 %
7 Vnitřní omítky	6,4202	43	80	3,45 %
8 Fasádní omítky	2,9470	15	60	0,74 %
9 Vnější obklady	0,2421	43	50	0,21 %
10 Vnitřní obklady	2,3155	43	50	1,99 %
11 Schody	2,4207	43	200	0,52 %
12 Dveře	3,3680	43	80	1,81 %
13 Okna	5,3677	43	80	2,89 %
14 Podlahy obytných místností	2,2102	43	80	1,19 %
15 Podlahy ostatních místností	0,6294	43	80	0,34 %
16 Vytápění	5,5782	43	50	4,80 %
17 Elektroinstalace	4,4205	43	50	3,80 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	3,0522	43	50	2,62 %
20 Zdroj teplé vody	1,7892	43	40	1,79 %
21 Instalace plynu	0,0000	43	50	0,00 %
22 Kanalizace	2,8417	43	60	2,04 %
23 Vybavení kuchyně	0,5262	43	30	0,53 %
24 Vnitřní vybavení	4,5257	15	60	1,13 %
25 Záchod	0,3157	43	60	0,23 %
26 Ostatní	4,2100	15	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 40,42 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,236,51 \text{ Kč} \times 764,63 \text{ m}^3 =$ 2 474 732,64 Kč
Opotřebení: $2\,474\,732,64 \text{ Kč} \times 40,42\% =$ 1 000 286,93 Kč

Cena celkem: 1 474 445,71 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Dřevěný altán

Vlevo od domu je postavený dřevěný altán pro letní odpočinek.

Altán zahradní - altán zahradní, dřevěná vázaná konstrukce, lehká výplň stěn popř. pouze částečná, podlaha, střecha
(položka 23. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ² ZP	3 250,00 Kč
Množství: 3,80x4,00 =	15,20 m ² ZP
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K _p : 3 250,00 Kč x 15,20 x 0,8500 x 1,8280 x 0,9190 =	70 540,34 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: 70 540,34 Kč x 37,50% =	26 452,63 Kč

Cena celkem: **44 087,71 Kč**

b) Vodovod

Jedná se o přípojku vody z obecního rozvodu.

Vodovody - vodovodní přípojka ocel - DN 40 mm (položka 1. 1. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	360,00 Kč
Množství:	16,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K _p : 360,00 Kč x 16,00 x 0,8500 x 1,9320 x 0,9190 =	8 692,89 Kč

Stáří:	43 roky
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 8 692,89 Kč x 85,00% =	7 388,96 Kč

Cena celkem: **1 303,93 Kč**

c) Kanalizace

Jedná se o odvod splaškové vody z rodinného domu do žumpy a trativodu.

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:	12,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500

Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,180,00\text{ Kč} \times 12,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9190 =$	21 370,01 Kč

Stáří:	43 roky
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	53,75%
Opotřebení: $21\,370,01\text{ Kč} \times 53,75\% =$	11 486,38 Kč

Cena celkem: **9 883,63 Kč**

d) Žumpa

Žumpa na splaškové vody z betonových skruží je umístěna poblíž rodinného domu.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m^3 OP	2 300,00 Kč
Množství: $0,60 \times 0,60 \times 3,20 =$	1,15 m^3 OP
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,300,00\text{ Kč} \times 1,15 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,9190 =$	3 991,79 Kč

Stáří:	26 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	43,33%
Opotřebení: $3\,991,79\text{ Kč} \times 43,33\% =$	1 729,64 Kč

Cena celkem: **2 262,15 Kč**

e) Zpevněná plocha

Jedná se o přístupový chodník ze zámkové dlažby.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - betonová dlažba zámková - šedá, tloušťka do 60 mm (položka 8. 3.29. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m^2	480,00 Kč
Množství: $0,60 \times 8,50 + 1,40 \times 11,20 =$	20,78 m^2
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K_p : $480,00\text{ Kč} \times 20,78 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,9190 =$	15 022,02 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: $15\,022,02\text{ Kč} \times 37,50\% =$	5 633,26 Kč

Cena celkem: **9 388,76 Kč**

f) Oplocení

Jedná se o část oplocení z rámových dílců s drátěnou výplní.

Ploty - plot z ocelových plotových rámu 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: 7x2,00x1,10 =	15,40 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K _p : 450,00 Kč x 15,40 x 0,8500 x 1,8280 x 0,9190 =	9 895,64 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: 9 895,64 Kč x 50,00% =	4 947,82 Kč

Cena celkem: **4 947,82 Kč**

g) Plotová vrátka

Plotová vrátka ocelové konstrukce jsou přímou součástí oplocení.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně sloupků (položka 14. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 450,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K _p : 1 450,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,8280 x 0,9190 =	2 070,52 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	50,00%
Opotřebení: 2 070,52 Kč x 50,00% =	1 035,26 Kč

Cena celkem: **1 035,26 Kč**

h) Plotová podezdívka

Jedná se o nízku podezdívku pod rámovým oplocením.

Ploty - podezdívka plotu z lomového kamene, spárovaná, římsa betonová, šířka do 60 cm (položka 13.14. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	1 200,00 Kč
Množství: 7x2,00 =	14,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9190
Reprodukční cena s vlivem K _p : 1 200,00 Kč x 14,00 x 0,8500 x 1,8280 x 0,9190 =	23 989,43 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: 23 989,43 Kč x 37,50% =	8 996,04 Kč

Cena celkem: **14 993,39 Kč**

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.684

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.684 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 109 m², na které je postaven rodinný dům.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 2818

Cena pozemku: $ZC = 35 + (2818 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 48,48 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům čp.768	0,9190	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
9 Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	srážka 4

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 10%

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: srážka 11%

Parcela číslo: st.684

Plocha: 109 m²

Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$48,48 \times (100 - 10)\% \times (100 - 11)\% \times 0,9190 \times 1,8280 = 65,24 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $65,24 \text{ Kč/m}^2 \times 109 \text{ m}^2 = 7\,111,16 \text{ Kč}$

Cena celkem: 7 111,16 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.3790/2

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3790/2 - trvalý travní porost o výměře 817 m², která tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 2818

Cena pozemku: $ZC = 35 + (2818 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 48,48 \text{ Kč/m}^2$

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p : 0,9190

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
9 Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	srážka 4

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 10%

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: srážka 11%

Parcela číslo: 3790/2

Plocha: 817 m²

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

Základní cena upravená:

$48,48 \times (100 - 10)\% \times (100 - 11)\% \times 0,9190 \times 1,8280 = 65,24 \text{ Kč/m}^2$

Úprava ceny podle odstavce 8: $65,24 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 26,10 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: 26,10 Kč/m² x 817 m² =

21 323,70 Kč

Cena celkem:

21 323,70 Kč

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

a) Ovocné stromy

Na přilehlém pozemku je několik ovocných stromů.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava. %	celkem
hrušeň (JHKM-Vk)	1	50	120,00	-30	120,00 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	3	30	1178,00	-20	2 827,20 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	2	50	120,00	-35	240,00 Kč
ořešák vlašský (OV-vt)	2	40	2064,00	-30	2 889,60 Kč

Koeficient prodejnosti K_p:

1,0000

Ovocné porosty celkem:

6 076,80 Kč

b) Živý plot

V prostoru u altánu je vysázen živý plot s jehličnatých dřevin.

Druh:	živý plot jehličnatý
Skupina okrasných rostlin: Živé ploty z jehličnatých dřevin (Položka: 19)	
Stáří:	5 roků
Cena za 1 m:	205,00 Kč
Množství:	18 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 Kč x 0,75 x (100 - 30)% =	107,63 Kč
Celkem: 107,63 Kč x 18 m =	1 937,34 Kč

Okrasné porosty celkem:

1 937,34 Kč

C) Rekapitulace nákladových cen

Rodinný dům čp.768	2 692 853,80 Kč
Dřevěný altán	76 757,71 Kč
Vodovod	9 459,08 Kč
Kanalizace	23 253,55 Kč
Žumpa	4 343,62 Kč
Zpevněná plocha	16 346,05 Kč
Oplocení	10 767,83 Kč
Plotová vrátka	2 253,01 Kč
Plotová podezdívka	26 103,84 Kč
Zastavěný pozemek p.č. st.684	7 737,93 Kč
Přilehlý pozemek p.č.3790/2	23 203,16 Kč
Ovocné stromy	6 076,80 Kč
Živý plot	1 937,34 Kč

Rekapitulace nákladových cen

2 901 093,73 Kč

D) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp.768 1 474 445,71 Kč

2) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Dřevěný altán 44 087,71 Kč
b) Vodovod 1 303,93 Kč
c) Kanalizace 9 883,63 Kč
d) Žumpa 2 262,15 Kč
e) Zpevněná plocha 9 388,76 Kč
f) Oplocení 4 947,82 Kč
g) Plotová vrátka 1 035,26 Kč
h) Plotová podezdívka 14 993,39 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.684 7 111,16 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.3790/2 21 323,70 Kč

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

a) Ovocné stromy 6 076,80 Kč
b) Živý plot 1 937,34 Kč

Cena nemovitosti celkem: 1 598 800,00 Kč

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliónpětsetdevadesátosmtisícsmset korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU čp. 768

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 102 pro katastrální území Měrkovice obce Kozlovice, který je ve vlastnictví pana Aloise ŽÁKA, který v uvedeném domě bydlí, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., dále z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.768 s příslušenstvím a pozemkem parcelní číslo st.684 a parcelní číslo 3790/2. Rodinný dům čp.768 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou a menším rezalitem nad verandou, pod kterou je obytné podkrovní v celém půdoryse domu.

Původní dům byl postaven v roce 1963, budování podkrovní proběhlo v letech 1989 - 1991. Technický stav domu je přiměřený stáří. V prostorách přízemí, které až do své smrti na základě věcného břemene bytu užívali původní vlastníci a rodiče současného vlastníka - Alois a Marie Žákovi, je viditelně zanedbaná údržba, která však zásadně neovlivňuje jeho životnost. Východně od rodinného domu je postavena dřevěná pergola jako venkovní úprava, dále je zde vodovodní přípojka, kanalizace s žumpou, částečné oplocení a zpevněný přístupový chodník. Dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st.684 o výměře 109 m², přilehlý pozemek tvoří parcela 3790/2 – trvalý travní porost o výměře 807 m².

Oceňovaný rodinný dům čp.131 je situován v centru přilehlé osady Měrkovice obce Kozlovice v bývalém okrese Frýdek – Místek, příjezd k domu je po zpevněné obecní komunikaci.

Cena nemovitého majetku z LV číslo 102, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 1 598 800 Kč.

K nemovitosti se váže věcné břemeno bytu pro manžely Aloise a Marii Žákovy, kteří však již zemřeli a platnost břemene skončila a nebude k němu přihlíženo.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k bydlení, nabízených k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších, než činila původní nabídka :

- | | |
|---|------------------------------|
| - podobný RD v dobrém stavu ve Pstruží s malou zahradou..... | - nabízená cena 1 690 000 Kč |
| - podobný RD v dobrém stavu v Čeladné s pozemkem 2000 m2..... | - nabízená cena 1 590 000 Kč |
| - podobný RD v Brušperku s malou zahradou..... | - nabízená cena 1 550 000 Kč |
| - podobný RD v Brušperku s pozemkem 1800 m2..... | - nabízená cena 1 600 000 Kč |
| - podobný RD v Kozlovicích s pozemkem 840 m2..... | - nabízená cena 1 580 000 Kč |

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace, získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, by obvyklá cena rodinného domu čp.768 s příslušenstvím a pozemky, zjištěná porovnáním, činila přibližné výše 1 600 000 Kč.

Výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV číslo 102 pro katastrální území Měrkovice obce Kozlovice, tedy rodinného domu čp.768 s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo st.684 a 3790/2 po snížení o 10 % z hlediska navýšení nabídkových cen, stanovuji ve výši :

= 1 440 000 Kč =

slovy : jedenmiliončtyřistačtyřicetisíkorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 102 pro katastrální území Měrkovice obce Kozlovice, vyhotovený KÚ ve Frýdku Místku dne 27.1.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- studium dochovalé stavební dokumentace na OÚ Kozlovice
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1716/03-25 ze dne 9.2.2006
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 23.3.2006 za účasti soudního znalce a pana Aloise Žáka
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 23.3.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 12 listů a předává se objednateli ve čtyřech 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).