

Znalecký posudek číslo **3157 - 47/06**

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům čp. 51 s příslušenstvím**
Kujavy

katastrální území: Kujavy
okres: Nový Jičín

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

Ž U Ž O V Bohuslav r.č. 710822/8666
K U J A V Y č.p. 51

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 8.2.2006**

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 333 pro katastrální území obce Kujavy, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Bohuslava Žužova, bytem Kujavy čp.51.

Jmenovitě se jedná o rodinný dům čp.51 s příslušenstvím, což je ve skutečnosti velmi stará zemědělská usedlost, situovaná na neoploceném, mírně svažitém a rozlehlém pozemku, v okrajové části katastrálního území obce Kujavy, s příjezdem po místní asfaltové a částečně vlastní zpevněné komunikaci.

Rodinný dům čp.51 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví, přičemž zbytek je tvořen půdními prostory. Uvnitř domu je v přízemí situována jedna bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím, ke které přináležejí dva menší podkrovní pokoje. K rodinnému domu, se pro jeho značné stáří, již nedochovala téměř žádná původní stavební dokumentace, ze které by byl zjistitelný jeho přesný věk. Dle informace, podané vlastníkem, se však pravděpodobně jedná o letopočet výstavby 1903, který je údajně zaevidován na půdě domu. Konstrukčním provedením, dispozičním řešením, použitým stavebním materiálem i celkovým opotřebením prvků dlouhodobé životnosti, se tento letopočet jeví jako pravděpodobný.

Součástí ocenění bude hospodářská budova, což je zděná jednopodlažní stavba, která navazuje na horní štítovou stranu rodinného domu se stejnou výškou hřebene, dále budova stodoly, což je rovněž zděná jednopodlažní stavba, navazující na boční podélnou zeď hospodářské budovy, dále studna a některé venkovní úpravy.

Ve dvorové části rodinného domu čp.51, stály v minulosti ještě některé další budovy a vedlejší stavby, které sloužily k provozování vlastní zemědělské činnosti, avšak tyto jsou již pro značný věk a špatnou údržbu po demolici. Tyto stavby ještě částečně připomínají zbytky a torza obvodových zdí, které jsou však zcela bezcenné a proto na ně při ocenění nebudu brát zřetel.

Současný technický stav zemědělské usedlosti čp.51 je špatný, odpovídající celkovému stáří cca 100 let, údržba je prováděna velmi omezeně a nedostatečně. Stavby nebyly v minulosti rekonstruovány, provedeny byly pouze některé nezbytné opravy a výměny krátkodobých stavebních prvků a částí.

Rodinný dům čp.51, je společně se svými zemědělskými budovami a rozlehlým společným dvorem postaven na stavebním pozemku parcelní číslo st.70 - zastavěná plocha a nádvoří. Na tuto rozlehlou zastavěnou plochu navazují dvě parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 346 - zahrada a p.č.350 - zahrada, mezi nimiž je provedena vlastní příjezdová komunikace parcelní číslo 1103 - ostatní plocha ostatní komunikace. Ve dvorové části zemědělské usedlosti roste několik kusů ovocných stromů a také bezcenné plevelnaté náletové dřeviny.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.333 nevážou žádná práva nebo věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1931/04 ze dne 11.11.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.333, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům č.p.51

2) Budovy a haly (§ 3)

a) Hospodářská budova

b) Stodola

3) Studny (§ 9)

a) Studna

- 4) *Venkovní úpravy (§ 10)*
 - a) Domácí vodárna - Darling
 - b) Žumpa
- 5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
 - a) Zastavěná plocha p.č. St.70
- 6) *Zemědělské pozemky (§ 29)*
 - a) Zemědělský pozemek p.č.346 a 350
- 7) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
 - a) Pozemek p.č.1103
- 8) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*
 - a) Ovocné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.51

Rodinný dům č.p.51 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví, přičemž zbytek je tvořen půdními prostory. Uvnitř domu je v přízemí situována jedna bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím, ke které přináležejí dva menší podkrovní pokoje. K rodinnému domu, se pro jeho značné stáří, již nedochovala téměř žádná původní stavební dokumentace, ze které by byl zjistitelný jeho přesný věk. Dle informace, podané vlastníkem, se však pravděpodobně jedná o letopočet výstavby 1903, který je údajně zaevidován na půdě domu. Konstrukčním provedením, dispozičním řešením, použitým stavebním materiálem i celkovým opotřebením prvků dlouhodobé životnosti, se tento letopočet jeví jako pravděpodobný.

Na dům navazuje z horní štítové strany hospodářská budova se stejnou výškou hřebene, budeme jej tedy považovat za dům koncový.

Současný technický stav zemědělské usedlosti č.p.51 je špatný, odpovídající celkovému stáří cca 100 let, údržba je prováděna velmi omezeně a nedostatečně. Dům nebyl v minulosti rekonstruován, provedeny byly pouze některé nezbytné opravy a výměny krátkodobých stavebních prvků a částí. Stav vnitřního vybavení je zastaralý a na nízké úrovni, modernizace domu byla provedena pouze velmi omezeně.

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:	do 1/3
Koeficient podkroví:	1,0500
Umístění domu:	koncový
Koeficient umístění:	0,9500
Základní cena:	2 284,28 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemi vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.50-60 cm				
3 Stropy	podstandard	7,9000	-1,000	-0,0790
- nad suterénem a v neobytných místnostech cihelné klenbové, nad 1.NP dřevěné				
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
- původní pálené tašky na latích				
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,9000	-1,000	-0,0090
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu - část zničeno				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové vnitřní omítky				
8 Fasádní omítky	podstandard	2,8000	-1,000	-0,0280
- vápenná štuková fasáda - zvětralá a opadaná				
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
10 Vnitřní obklady	podstandard	2,3000	-1,000	-0,0230
- pouze částečný obklad				
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
- původní kamenné schodiště do suterénu, dřevěné schody do podkroví				
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 dlažba				
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
- lokální na tuhá paliva				
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohříváče vody				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů do žumpy				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sporák				
24 Vnitřní vybavení	podstandard	4,1000	-1,000	-0,0410
- umývadlo				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací				
26 Ostatní	chybí	3,4000	-1,852	-0,0630
Součet podílů:				-0,5667
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,5667 \times 0,54 =$				0,6940
Koeficient polohový K_5 :				0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :				1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :				0,8850
Základní cena upravená: $2\ 284,28\ Kč \times 0,6940 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$				2\ 179,95 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: 9,15x8,10x2,40 =	177,88 m ³
OP vrchní stavby: 9,15x18,40x3,00 =	505,08 m ³
OP zastřešení: 9,15x18,40x(2,10+3,50:2) =	648,19 m ³
Obestavěný prostor celkem:	1331,15 m ³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K ₄	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	5,4348	103	150	3,73 %
2 Zdivo	30,5458	103	120	26,22 %
3 Stropy	5,2360	103	120	4,49 %
4 Střecha	10,5181	103	120	9,03 %
5 Krytina	2,2535	70	75	2,10 %
6 Klempířské konstrukce	0,5965	50	50	0,60 %
7 Vnitřní omítky	8,3569	50	67	6,24 %
8 Fasádní omítky	1,8558	50	50	1,86 %
9 Vnější obklady	0,0000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	1,5244	30	40	1,14 %
11 Schody	0,6628	103	120	0,57 %
12 Dveře	2,1209	50	67	1,58 %
13 Okna	3,4465	30	47	2,20 %
14 Podlahy obytných místností	1,4581	70	80	1,28 %
15 Podlahy ostatních místností	0,6628	103	120	0,57 %
16 Vytápění	3,4465	30	35	2,95 %
17 Elektroinstalace	6,1956	10	27	2,29 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	4,6107	30	47	2,94 %
20 Zdroj teplé vody	2,7376	20	27	2,03 %
21 Instalace plynu	0,0000	0	0	0,00 %
22 Kanalizace	4,4666	50	67	3,33 %
23 Vybavení kuchyně	0,7204	10	15	0,48 %
24 Vnitřní vybavení	2,7174	30	47	1,73 %
25 Záchod	0,4323	30	47	0,28 %
26 Ostatní	0,0000	0	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 77,65 %

Reprodukční cena s vlivem K_p: 2 179,95 Kč x 1331,15 m³ = 2 901 840,44 Kč
 Opotřebení: 2 901 840,44 Kč x 77,65% = 2 253 279,10 Kč

Cena celkem: 648 561,34 Kč

2) Budovy a haly (§ 3)

a) Hospodářská budova

Hospodářská budova, je součástí stavby zemědělské usedlosti, která navazuje na zadní štítovou stranu rodinného domu čp.51. Má stejnou šířku a stejnou výšku, takže hřeben střechy pokračuje ve stejné výšce a sklonu. Stavba hospodářské budovy není podsklepena a má jedno nadzemní podlaží a sedlovou vaznicovou střechu. Její zastavěná plocha činí 168.36 m² a není tedy vedlejší stavbou rodinného domu čp.47, ale budovou.

Její přízemní prostory slouží jako dílna s garáží a chlévy k chovu dobytka, prostory podkroví jako seník. Její stáří je zjevně jako u rodinného domu přibližných 103 let a současný technický stav je rovněž špatný a zanedbaný. Pro značné stáří stavby již není k dispozici žádná původní stavební ani jiná dokumentace, svědčící o přesném letopočtu výstavby. Při celkovém stáří stavby cca 103 let, stanovují její celkovou životnost na 120 let.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	O
Účel užití:	rosl. a živoč. produkce
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.15.2..1
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 695,00 Kč
Koeficient konstrukce K ₁ :	0,9390

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.NP:	168,36 m ²
Zast. plocha podlaží: 9,15x18,40 =	168,36 m ²

Průměrná zastavěná plocha podlaží:	168,36 m ²
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K ₂ :	
K ₂ = 0,92 + 6,60 : 168,36 =	0,9592

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací	
1.NP	3,00	0,00	
Průměrná výška podlaží:			3,00 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K ₃ :			
K ₃ = 0,30 + 2,10 : 3,00 =			1,0000

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	10,8000	-1,000	-0,1080
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Svislé konstrukce	standard	25,6000	0,000	0,0000
- cihelné zdivo tloušťky 50-60 cm				
3 Stropy	standard	11,7000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové				
4 Krov, střecha	standard	6,9000	0,000	0,0000
- dřevěný sedlový vaznicový krov				
5 Krytiny střech	podstandard	2,8000	-1,000	-0,0280
- pálené taška na latích				
6 Klempířské konstrukce	chybí	0,7000	-1,852	-0,0130
7 Úprava vnitřních povrchů	standard	4,4000	0,000	0,0000
- hrubé vápenné omítky				
8 Úprava vnějších povrchů	podstandard	3,1000	-1,000	-0,0310
- vápenná omítky fasády - zvětralá a opadaná				
9 Vnitřní obklady keramické	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
10 Schody	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
11 Dveře	standard	2,4000	0,000	0,0000
- dřevěné do dřevěných zárubní				
12 Vrata	standard	1,8000	0,000	0,0000
- plechová vrata do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	4,3000	0,000	0,0000
- ocelová a dřevěná jednoduchá				
14 Povrchy podlah	standard	3,2000	0,000	0,0000
- hrubá zatřená betonová mazanina				
15 Vytápění	standard	0,0000	0,000	0,0000
- bez temperování				
16 Elektroinstalace	podstandard	7,0000	-1,000	-0,0700
- pouze světelná				
17 Bleskosvod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
18 Vnitřní vodovod	chybí	2,4000	-1,852	-0,0444
19 Vnitřní kanalizace	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
20 Vnitřní plynovod	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				

21 Ohřev vody	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
22 Vybavení kuchyní	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
23 Vnitřní hygienická vybavení	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
24 Výtahy	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
25 Ostatní	chybí	5,3000	-1,852	-0,0982
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
Součet podílů:				-0,5334
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,5334 \times 0,54 =$				0,7120
Koeficient polohový K_5 :				0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :				1,8730
Koeficient prodejnosti K_p :				0,2330
Základní cena upravená:				
$2\ 695,00\ Kč \times 0,9390 \times 0,9592 \times 1,0000 \times 0,7120 \times 0,8500 \times 1,8730 \times 0,2330 =$				641,10 Kč
Obestavěný prostor:				
OP vrchní stavby: $168,36 \times 3,00 =$				505,08 m ³
OP zastřešení: $9,15 \times 18,40 \times (2,10 + 3,50 : 2) =$				648,19 m ³
Obestavěný prostor celkem:				1153,27 m ³
Stáří:				103 roky
Životnost:				120 roků
Lineární opotřebení:				85,83%
Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.				
Reprodukční cena s vlivem K_p : $641,10\ Kč \times 1153,27\ m^3 =$				739 361,40 Kč
Opotřebení: $739\ 361,40\ Kč \times 85,00\% =$				628 457,19 Kč
Cena celkem:				110 904,21 Kč

b) Stodola

Stodola, je součástí stavby zemědělské usedlosti, která navazuje na boční podélnou stěnu hospodářské budovy. Stavba stodoly není podsklepena a má jedno nadzemní podlaží a sedlovou hambalkovou střechu. Její zastavěná plocha činí 103,96 m² a není tedy vedlejší stavbou rodinného domu č.p.47, ale budovou.

Její přízemní prostory slouží jako skladové prostory drobné zemědělské techniky, prostory podkroví jako seník. Její stáří je zjevně jako u rodinného domu přibližných 103 let a současný technický stav je rovněž špatný a zanedbaný. Pro značné stáří stavby již není k dispozici žádná původní stavební ani jiná dokumentace, svědčící o přesném letopočtu výstavby. Při celkovém stáří stavby cca 103 let, stanovuji její celkovou životnost na 120 let.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	O
Účel užití:	rosl. a živoč. produkce
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.15.2..1
Konstrukce:	zděné
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 695,00 Kč
Koeficient konstrukce K_1 :	0,9390

Podlaží - výpočet zastavěných ploch:

1.NP:	103,96 m ²
Zast. plocha podlaží: $9,20 \times 11,30 =$	103,96 m ²
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	103,96 m ²

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné zastavěné plochy podlaží K_2 :
 $K_2 = 0,92 + 6,60 : 103,96 =$ 0,9835

Podlaží - výšky:

Označení podlaží	konstrukční	srovnávací	
1.NP	3,00	0,00	
Průměrná výška podlaží:			3,00 m
Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K_3 :			1,0000
$K_3 = 0,30 + 2,10 : 3,00 =$			

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	podstandard	10,8000	-1,000	-0,1080
- kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti				
2 Svislé konstrukce	standard	25,6000	0,000	0,0000
- cihelné zdivo tloušťky 45-50 cm				
3 Stropy	standard	11,7000	0,000	0,0000
- dřevěné trémové				
4 Krov, střecha	podstandard	6,9000	-1,000	-0,0690
- krov dřevěný hambalkové konstrukce				
5 Krytiny střech	standard	2,8000	0,000	0,0000
- pálené tašky				
6 Klempířské konstrukce	chybí	0,7000	-1,852	-0,0130
7 Úprava vnitřních povrchů	chybí	4,4000	-1,852	-0,0815
8 Úprava vnějších povrchů	podstandard	3,1000	-1,000	-0,0310
- vápenná omítka fasády				
9 Vnitřní obklady keramické	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
10 Schody	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
11 Dveře	chybí	2,4000	-1,852	-0,0444
12 Vrata	standard	1,8000	0,000	0,0000
- dřevěná svlaková do tesařských zárubní				
13 Okna	chybí	4,3000	-1,852	-0,0796
14 Povrchy podlah	standard	3,2000	0,000	0,0000
- hrubá zatřená betonová mazanina a kamenná dlažba				
15 Vytápění	standard	0,0000	0,000	0,0000
- bez temperování - neuvažuje se				
16 Elektroinstalace	chybí	7,0000	-1,852	-0,1296
17 Bleskosvod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
18 Vnitřní vodovod	chybí	2,4000	-1,852	-0,0444
19 Vnitřní kanalizace	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
20 Vnitřní plynovod	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
21 Ohřev vody	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
22 Vybavení kuchyní	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažuje se				
23 Vnitřní hygienická vybavení	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426
24 Výtahy	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				
25 Ostatní	chybí	5,3000	-1,852	-0,0982
26 Instalační prefabrikovaná jádra	standard	0,0000	0,000	0,0000
- schází - neuvažují se				

Součet podílů: -0,8395
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,8395 \times 0,54 =$ 0,5467

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8730
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,2330

Základní cena upravená:
 $2\,695,00\text{ Kč} \times 0,9390 \times 0,9835 \times 1,0000 \times 0,5467 \times 0,8500 \times 1,8730 \times 0,2330 = 504,73\text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $103,96 \times 3,00 = 311,88\text{ m}^3$
OP zastřešení: $9,20 \times 11,30 \times (2,10 + 3,00 : 2) = 374,26\text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem: $686,14\text{ m}^3$

Stáří: 103 roky
Životnost: 120 roků
Lineární opotřebenění: 85,83%
Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebenění je 85%.

Reprodukční cena s vlivem K_p : $504,73\text{ Kč} \times 686,14\text{ m}^3 = 346\,315,44\text{ Kč}$
Opotřebenění: $346\,315,44\text{ Kč} \times 85,00\% = 294\,368,12\text{ Kč}$

Cena celkem: 51 947,32 Kč

3) Studny (§ 9)

a) Studna

V suterénu rodinného domu zemědělské usedlosti čp.51 je provedena vlastní studna.

Druh studny: kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.25.22.2
Průměr: 100,00 cm
Hloubka: 11,00 m
Výpočet ceny:
 $5,00 \times 1950,00 + 5,00 \times 3810,00 + 1 \times 5200,00 = 34\,000,00\text{ Kč}$
Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8620
Koeficient prodejnosti K_p : 0,8850
Cena upravená koeficienty:
 $34\,000,00\text{ Kč} \times 0,8500 \times 1,8620 \times 0,8850 = 47\,623,44\text{ Kč}$
Stáří: 103 roky
Životnost: 120 roků
Lineární opotřebenění: 85,00%
Opotřebenění: $47\,623,44\text{ Kč} \times 85,00\% = 40\,479,92\text{ Kč}$

Cena celkem: 7 143,52 Kč

4) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Domácí vodárna - Darling

Malá domácí vodárna v suterénu domu.

Vodovody - domácí vodárna - Darling (položka 1. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.1
Cena za kus 12 000,00 Kč
Množství: 1,00 kus

Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : 12 000,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,9320 x 0,8850 =	17 440,16 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	85,00%
Opotřebení: 17 440,16 Kč x 85,00% =	14 824,14 Kč
Cena celkem:	2 616,02 Kč

b) Žumpa

Žumpa na splaškové vody z rodinného domu čp.51.

Kanalizace - Žumpa zděná z cihel (položka 2. 3. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m ³ OP	2 150,00 Kč
Množství: 1,50x2,00x2,00 =	6,00 m ³ OP
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K_p : 2 150,00 Kč x 6,00 x 0,8500 x 1,9320 x 0,8850 =	18 748,18 Kč
Stáří:	50 roků
Životnost:	67 roků
Lineární opotřebení:	74,63%
Opotřebení: 18 748,18 Kč x 74,63% =	13 991,77 Kč
Cena celkem:	4 756,41 Kč

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

a) Zastavěná plocha p.č. St.70

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo St.70 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1533 m². Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou zemědělské usedlosti čp.51, tedy rodinným dvorem, hospodářskou budovou, stodolou a společným rozlehlým dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	550
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/m ²
Stavba umístěná na pozemku:	

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům č.p.51	0,8850	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
4 Nemožnost napojení na veřejný vodovod	srážka 5
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7

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

Parcela číslo: St.70
Plocha: 1533 m²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný
Základní cena upravená:
35,00 x (100 - 10)% x (100 - 12)% x 0,8850 x 1,8280 = 44,84 Kč/m²
Cena za parcelu: 44,84 Kč/m² x 1533 m² = 68 739,72 Kč

Cena celkem: 68 739,72 Kč

6) Zemědělské pozemky (§ 29)

a) Zemědělský pozemek p.č.346 a 350

Jedná se o dvě parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 346 - zahrada s částí výměry 1600 m² o BPEJ 64300 a částí výměry 2078 m² o BPEJ 67001 a parcelní číslo 350 - zahrada s výměrou 8816 m² o BPEJ 67001. Obě parcely navazují na zastavěnou plochu zemědělské usedlosti a nachází se na nich travní porost.

Druh obce rozhodující pro stanovení úprav: obce se 5-10 tis. obyvatel
Vzdálenost od hranice katastrálního území: území obce
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: 346
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
64300	1600	7,42	10,39	16 624,00 Kč
67001	2078	2,51	3,51	7 293,78 Kč

Celkem parcela: 3678 m² 23 917,78 Kč

Parcela číslo: 350
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m ²	cena Kč/m ²	upr.cena	cena za část
67001	8816	2,51	3,51	30 944,16 Kč

Celkem parcela: 8816 m² 30 944,16 Kč

Celkem: 54 861,94 Kč

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

a) Pozemek p.č.1103

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 1103 - ostatní plocha ostatní komunikace s výměrou 347 m². Pozemek, tvořený uvedenou parcelou, tvoří pruh částečně zpevněné příjezdové komunikace k zemědělské usedlosti čp.51.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:

550

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
Rodinný dům č.p.51	0,8850	1,8280

Parcela číslo:

1103

Plocha:

347 m²

Ocenění podle odstavce: 10) 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

Cena za parcelu: $21,00 \text{ Kč/m}^2 \times 347 \text{ m}^2 =$

7 287,00 Kč

Cena celkem:

7 287,00 Kč

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

a) Ovocné porosty

U zemědělské usedlosti čp.51 roste několik kusů ovocných stromů.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
ořešák vlašský (OV-vt)	2	50	1579,00	-10	2 842,20 Kč
švestka (ŠP-vt)	10	50	60,00	-10	600,00 Kč

Koeficient prodejnosti K_p :

1,0000

Ovocné porosty celkem:

3 442,20 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.51

648 561,34 Kč

2) *Budovy a haly (§ 3)*

a) Hospodářská budova

110 904,21 Kč

b) Stodola

51 947,32 Kč

3) *Studny (§ 9)*

a) Studna

7 143,52 Kč

4) *Venkovní úpravy (§ 10)*

a) Domácí vodárna - Darling

2 616,02 Kč

b) Žumpa

4 756,41 Kč

5) <i>Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č. St.70	68 739,72 Kč
6) <i>Zemědělské pozemky (§ 29)</i>	
a) Zemědělský pozemek p.č.346 a 350	54 861,94 Kč
7) <i>Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Pozemek p.č.1103	7 287,00 Kč
8) <i>Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Ovocné porosty	3 442,20 Kč

Cena nemovitosti celkem: 960 260,00 Kč
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Devětsetšedesáttisícdvěstašedesát korunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 333 pro katastrální území obce Kujavy, vyhotovený katastrálním úřadem v Novém Jičíně dne 7.1.2005
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- část dochovalé dokumentace k nemovitosti z LV č.333
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1931/04 ze dne 11.11.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 8.2.2006 za účasti soudního znalce a vlastníka nemovitosti p. Žužova
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 8.2.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 14 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve čtyřech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA ZEMĚDĚLSKÉ USEDLOSTI č.p. 51

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 333 pro katastrální území obce Kujavy, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Bohuslava Žužova, bytem Kujavy čp.51, 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 blízkém okolí oceňované nemovitosti a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům čp.51 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví, přičemž zbytek je tvořen půdními prostory. Konkrétně jde o velmi starou zemědělskou usedlost, situovanou na neoploceném, mírně svažitém a rozlehlém pozemku, v okrajové části katastrálního území obce Kujavy, s příjezdem po místní asfaltové a částečně vlastní zpevněné komunikaci. Uvnitř domu je v přízemí situována jedna bytová jednotka 3+1 s příslušenstvím, ke které přináležejí dva menší podkrovní pokoje. Na dům navazuje hospodářská budova, což je zděná jednopodlažní stavba se sedlovou střechou a dále budova stodoly, což je rovněž zděná jednopodlažní stavba se sedlovou střechou. Ve dvorové části rodinného domu čp.51, stály v minulosti ještě některé další budovy a vedlejší stavby, které sloužily k provozování vlastní zemědělské činnosti, avšak tyto jsou již pro značný věk a špatnou údržbu po demolici. Tyto stavby ještě částečně připomínají zbytky a torza obvodových zdí, které jsou však zcela bezcenné. Současný technický stav zemědělské usedlosti čp.51 je špatný, odpovídající celkovému stáří cca 100 let, údržba je prováděna velmi omezeně a nedostatečně. Stavby nebyly v minulosti rekonstruovány, provedeny byly pouze některé nezbytné opravy a výměny krátkodobých stavebních prvků a částí.

Rodinný dům čp.51, je společně se svými zemědělskými budovami a rozlehlým společným dvorem postaven na stavebním pozemku parcelní číslo st.70 - zastavěná plocha a nádvoří. Na tuto rozlehlou zastavěnou plochu navazují dvě parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 346 - zahrada a p.č.350 - zahrada, mezi nimiž je provedena vlastní příjezdová komunikace parcelní číslo 1103 - ostatní plocha ostatní komunikace. Ve dvorové části zemědělské usedlosti roste několik kusů ovocných stromů a také bezcenné plevelnaté náletové dřeviny.

Cena nemovitosti z LV č.333, vypočtená dle oceňovacího předpisu, dosahuje výše 960 260 Kč.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňované nemovitosti z LV č.333 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou cenu.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných domů a zemědělských usedlostí, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto nabídkových cen nebo cen o něco nižších :

- podob. stará zem. usedlost 3+1 ve špatném a zanedbaném stavu v Sedlnici.....nabízená cena 600 000 Kč
- podob. stará zem. usedlost s hosp. budovami a menším pozemkem ve Skotnici.....nab. cena 595 000 Kč
- podob. stará zemědělská chalupa před rekonstrukcí s malou zahradou v Libhošti.....nab. cena 690 000 Kč
- podob. starý objekt zeměděl.Usedlosti se zahr.1240 m2 v Suchdole n.O.....nabízená cena 650 000 Kč
- podob. velká a stará zem.usedlost 4+1 se zahr.1200 m2 ve Svatoňovicích.....nabízená cena 500 000 Kč
- podob. venkovský statek s nutnou rekonstrukcí, zahrada 8800 m2 v Tošovicích.....nab. cena 530 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitosti z LV č.333 pro k.ú. obce Kujavy, tj. rodinného domu čp.51, jeho zemědělských budov, studny, venkovních úprav, pozemků a porostů cenou ve výši :

=550 000 Kč=

slovy : pětsetpadesátisíc 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).

