

# **Znalecký posudek číslo** **3003 - 223/05**

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům č.p.15 s příslušenstvím**  
**Dvorce - Rejchartice**

katastrální území: Rejchartice  
okres: Bruntál

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Vlastník nemovitosti:**

T Ů M A Luboš r.č. 750202/5575  
R E J C H A R T I C E 15, D V O R C E

**Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 9.8.2005**

**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:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 9 pro katastrální území Rejchartice obce Dvorce, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví pana Luboše Tůmy, bytem Rejchartice čp.15.

Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.15 s příslušenstvím, postavený na svažitém neoploceném pozemku v katastrálním území Rejchartice, s příjezdem částečně po zpevněné a částečně po nezpevněné komunikaci. Rodinný dům čp.15, je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví. Uvnitř je situována jedna velká bytová jednotka, která je v přízemí a ke které přináleží jedna velká podkrovní místnost.

K domu se již pro jeho značné stáří nedochovala žádná stavební ani jiná dokumentace, ze které by bylo patrné, ve kterém roce byl dům postaven, ale dle sdělení vlastníka mohl být dům postaven údajně na přelomu 19. a 20. století, tedy před více než 100 lety. Konstrukčním provedením, dispozičním řešením, použitým stavebním materiálem i celkovým opotřebením prvků dlouhodobé životnosti, lze tento údaj považovat za přibližně odpovídající skutečnosti. Současný technický stav je odpovídající stáří, avšak dům je především zastaralý morálně, neboť řada stavebně technických prvků stavby je původních, popřípadě zastaralých.

Součástí ocenění je dále jedna vedlejší stavba - hospodářská budova, která je přistavěna k zadní štítové straně domu a která má stejnou výšku podlaží i hřebene sedlové střechy a dále je u domu vlastní studna a některé venkovní úpravy, jako vodovodní přípojka, žumpa, kanalizace a venkovní předložené schody.

Rodinný dům čp.15 je postaven na parcele rozsáhlého stavebního pozemku parcelní číslo St.33 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlým pozemkem k domu je pozemek tvořený parcelou p.č.62/2 - trvalý travní porost. Na tyto jmenované pozemky navazují ještě další parcely, které jsou rovněž vedeny na listu vlastnictví číslo 9, a to p.č. 61- trvalý travní porost, p.č. 62/3 - ostatní plocha manipulační plocha, p.č.63 - zahrada a p.č. 924 - ostatní plocha ostatní komunikace.

Dle katastru nemovitostí se k oceňované nemovitosti nevážou žádná práva nebo věcná břemena, která by měla vliv na její výslednou cenu. Vlastník mi předložil k nahlédnutí nájemní smlouva o nájmu bytové jednotky v domě čp.15, která je uzavřena mezi ním a jeho rodiči Aloisem a Janou Tůmovými na neurčito. Ze smlouvy vyplývá, že jeho rodiče mají pronajatý byt v přízemí domu a dále mohou spoluužívat chodbu a umývárnu. Nájem bytu je oceněn jako věcné břemeno a z ceny domu odpočten.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 2172/04 ze dne 29.6.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.9, který je ve vlastnictví povinného.

### **Sestavení posudku:**

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

- a) Rodinný dům č.p.15

#### ***2) Vedlejší stavby (§ 7)***

- a) Hospodářská přístavba

#### ***3) Studny (§ 9)***

- a) Studna

#### ***4) Venkovní úpravy (§ 10)***

- a) Vodovodní přípojka
- b) Žumpa
- c) Kanalizace
- d) Venkovní předložené schody

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

- a) Zastavěná plocha p.č. St.33
- b) Přilehlý pozemek p.č.62/2

6) *Zemědělské pozemky (§ 29)*

- a) Pozemek p.č.61 a p.č.63

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

- a) Pozemek p.č.62/3  
b) Komunikace p.č. 924

8) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*

- a) Věcné břemeno

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

**a) Rodinný dům č.p.15**

Rodinný dům č.p.15, je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno částečně obytné podkroví, přičemž zbytek tvoří půdní prostory. Celkově je uvnitř situována jedna velká bytová jednotka, která zaujímá celé přízemí a náleží k ní velký podkrovní pokoj. Pro značné stáří již není k dispozici žádná původní stavební dokumentace, ze které by bylo patrné, ve kterém roce byl dům postaven. Dle sdělení vlastníka může původní stavba domu pocházet z přelomu 19. a 20. století, takže při výpočtu opotřebení budu uvažovat přibližně stáří 100 let. Konstruktivním provedením, dispozičním řešením, použitým stavebním materiálem i celkovým opotřebením všech prvků dlouhodobé životnosti, se celkové stáří 100 let jeví jako pravděpodobné. Za celou dobu trvání stavby nebyl dům údajně nijak zásadně přestavován či rekonstruován. Menší rekonstrukce mohla být údajně provedena v sedmdesátých letech minulého století, kdy byly údajně zrekonstruována střecha a některé prvky krátkodobé životnosti. V roce 2002 byla provedena rekonstrukce elektroinstalace.

Současný technický stav rodinného domu č.p.15 je přiměřeně odpovídající stáří, avšak dům je zastaralý především morálně. Řada stavebně technických prvků je na domu původních nebo velmi opotřebených, vhodná by byla rozsáhlá rekonstrukce.

Při výpočtu opotřebení použiji analytický způsob výpočtu, ve kterém zohledním nestejně stáří jednotlivých prvků.

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 <sup>3</sup> obestavěného prostoru: | 2 290,00 Kč                                     |
| Využitelné podkroví:                                     | do 1/3                                          |
| Koeficient podkroví:                                     | 1,0500                                          |
| Umístění domu:                                           | samostatný                                      |
| Koeficient umístění:                                     | 1,0000                                          |
| Základní cena:                                           | 2 404,50 Kč                                     |

Rozdělení konstrukčních prvků

| Konstrukční prvek    | % z celku | FOP    |
|----------------------|-----------|--------|
| 3 Stropy             | 50,0000   | 3,9500 |
| 3 Stropy - jiný druh | 50,0000   | 3,9500 |

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

| Konstrukční prvek                                               | vybavenost  | FOP     | koef.  | podíl na K <sub>4</sub> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|---------|--------|-------------------------|
| 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 - 60 cm                                         |             |         |        |                         |
| 3 Stropy                                                        | standard    | 3,9500  | 0,000  | 0,0000                  |
| - dřevěné trámové s podbitím a záklopem                         |             |         |        |                         |
| 3 Stropy - jiný druh                                            | podstandard | 3,9500  | -1,000 | -0,0395                 |
| - cihelné klenbové v neobytných místnostech a suterénu          |             |         |        |                         |
| 4 Střecha                                                       | standard    | 7,3000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce       |             |         |        |                         |
| 5 Krytina                                                       | standard    | 3,4000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - pálené taška na latích                                        |             |         |        |                         |
| 6 Klempířské konstrukce                                         | standard    | 0,9000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - žlaby a svody z pozinkovaného plechu                          |             |         |        |                         |
| 7 Vnitřní omítky                                                | standard    | 5,8000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - vápenné štukové                                               |             |         |        |                         |
| 8 Fasádní omítky                                                | standard    | 2,8000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - vápenná štuková fasáda                                        |             |         |        |                         |
| 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                 |
| - schody dřevěné na půdu, kamenné do suterénu                   |             |         |        |                         |
| 12 Dveře                                                        | podstandard | 3,2000  | -1,000 | -0,0320                 |
| - původní dřevěné do dřevěných zárubní                          |             |         |        |                         |
| 13 Okna                                                         | standard    | 5,2000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - dřevěná dvojitá kaslíková                                     |             |         |        |                         |
| 14 Podlahy obytných místností                                   | standard    | 2,2000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - dřevotříska na betonové mazanině                              |             |         |        |                         |
| 15 Podlahy ostatních místností                                  | podstandard | 1,0000  | -1,000 | -0,0100                 |
| - kamenná 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                                              | podstandard | 0,5000  | -1,000 | -0,0050                 |
| - pouze propan - butan                                          |             |         |        |                         |
| 22 Kanalizace                                                   | standard    | 3,1000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů                   |             |         |        |                         |
| 23 Vybavení kuchyně                                             | standard    | 0,5000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - plynový sporák                                                |             |         |        |                         |
| 24 Vnitřní vybavení                                             | standard    | 4,1000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - vana, umývadlo, sprcha                                        |             |         |        |                         |
| 25 Záchod                                                       | standard    | 0,3000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - splachovací                                                   |             |         |        |                         |
| 26 Ostatní                                                      | podstandard | 3,4000  | -1,000 | -0,0340                 |
| - s minimálním vybavením                                        |             |         |        |                         |
| Součet podílů:                                                  |             |         |        | -0,3275                 |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> : 1 - 0,3275 x 0,54 = |             |         |        | 0,8232                  |
| Koeficient polohový K <sub>5</sub> :                            |             |         |        | 0,8500                  |
| Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :                    |             |         |        | 1,8280                  |

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,6860  
Základní cena upravená:  $2\,404,50 \text{ Kč} \times 0,8232 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,6860 = 2\,109,84 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby:

$6,20 \times 6,50 \times 2,60 + 4,00 \times 11,30 \times 2,60 + 4,45 \times 6,50 \times (1,70 + 1,70 + 2,50 + 2,50) : 4 + 4,80 \times 10,65 \times (0 + 0,30 + 1,70 + 1,70) : 4 + 2,05 \times 11,70 \times (0,50 + 0,90 + 1,90 + 1,90) : 4 = 361,51 \text{ m}^3$

OP vrchní stavby:  $11,30 \times 14,65 \times 3,20 + 2,05 \times 11,70 \times (2,50 + 3,30) : 2 = 599,30 \text{ m}^3$

OP zastřešení:  $11,30 \times 14,65 \times (0,25 + 4,70 : 2) = 430,42 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem:

1391,23  $\text{m}^3$

Analytický způsob opotřebení:

| Konstrukční prvek              | přep. FOP z $K_4$ | stáří | živ. | opotř.  |
|--------------------------------|-------------------|-------|------|---------|
| 1 Základy                      | 4,5823            | 100   | 130  | 3,52 %  |
| 2 Zdivo                        | 25,7541           | 100   | 130  | 19,81 % |
| 3 Stropy                       | 4,7985            | 100   | 130  | 3,69 %  |
| 3 Stropy - jiný druh           | 2,2073            | 100   | 130  | 1,70 %  |
| 4 Střecha                      | 8,8682            | 35    | 65   | 4,78 %  |
| 5 Krytina                      | 4,1304            | 35    | 65   | 2,22 %  |
| 6 Klempířské konstrukce        | 1,0933            | 35    | 50   | 0,77 %  |
| 7 Vnitřní omítky               | 7,0459            | 50    | 60   | 5,87 %  |
| 8 Fasádní omítky               | 3,4015            | 50    | 60   | 2,83 %  |
| 9 Vnější obklady               | 0,0000            | 0     | 0    | 0,00 %  |
| 10 Vnitřní obklady             | 0,0000            | 0     | 0    | 0,00 %  |
| 11 Schody                      | 0,5588            | 100   | 130  | 0,43 %  |
| 12 Dveře                       | 1,7882            | 50    | 80   | 1,12 %  |
| 13 Okna                        | 6,3170            | 50    | 60   | 5,26 %  |
| 14 Podlahy obytných místností  | 2,6726            | 35    | 65   | 1,44 %  |
| 15 Podlahy ostatních místností | 0,5588            | 100   | 130  | 0,43 %  |
| 16 Vytápění                    | 2,9058            | 35    | 40   | 2,54 %  |
| 17 Elektroinstalace            | 5,2237            | 3     | 33   | 0,47 %  |
| 18 Bleskosvod                  | 0,0000            | 0     | 0    | 0,00 %  |
| 19 Rozvod vody                 | 3,8874            | 35    | 45   | 3,02 %  |
| 20 Zdroj teplé vody            | 2,3082            | 20    | 30   | 1,54 %  |
| 21 Instalace plynu             | 0,2794            | 20    | 30   | 0,19 %  |
| 22 Kanalizace                  | 3,7659            | 35    | 60   | 2,20 %  |
| 23 Vybavení kuchyně            | 0,6074            | 20    | 30   | 0,40 %  |
| 24 Vnitřní vybavení            | 4,9807            | 20    | 50   | 1,99 %  |
| 25 Záchod                      | 0,3644            | 20    | 50   | 0,15 %  |
| 26 Ostatní                     | 1,9000            | 50    | 60   | 1,58 %  |

Opotřebení celkem:

67,97 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $2\,109,84 \text{ Kč} \times 1391,23 \text{ m}^3 =$

2 935 272,70 Kč

Opotřebení:  $2\,935\,272,70 \text{ Kč} \times 67,97\% =$

1 995 104,85 Kč

**Cena celkem:**

**940 167,85 Kč**

## 2) Vedlejší stavby (§ 7)

### a) Hospodářská přístavba

K zadní štítové straně rodinného domu čp.15, je přistavěna hospodářská přístavba. Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou s využitelným podkrovním prostorem. Tato vedlejší stavba má s domem shodnou výšku 1.NP a rovněž ve stejné výšce probíhá hřeben sedlové střechy.

Postavena byla s největší pravděpodobností ve stejné době jako dům, tedy před přibližně 100 lety a její současný technický stav je stejně jako u domu odpovídající tomuto stáří.

Hospodářská přístavba slouží jako domácí dílna a skladové prostory pro drobné nářadí a náčiní.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

|                                                          |                                                 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 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 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru: | 1 250,00 Kč                                     |
| Využitelné podkroví:                                     | 3/3                                             |
| Koeficient podkroví:                                     | 1,1200                                          |
| Základní cena:                                           | 1 400,00 Kč                                     |

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

| Konstrukční prvek                                         | vybavenost  | FOP     | koef.  | podíl na K <sub>4</sub> |
|-----------------------------------------------------------|-------------|---------|--------|-------------------------|
| 1 Základy                                                 | podstandard | 6,2000  | -1,000 | -0,0620                 |
| - kamenné bez dostatečné izolace proti zemní vlhkosti     |             |         |        |                         |
| 2 Obvodové stěny                                          | standard    | 30,4000 | 0,000  | 0,0000                  |
| - cihelné tl.45 - 60 cm                                   |             |         |        |                         |
| 3 Stropy                                                  | standard    | 19,3000 | 0,000  | 0,0000                  |
| - cihelný klenbový strop                                  |             |         |        |                         |
| 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                                        | standard    | 1,9000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - žláby a svody z pozinkovaného plechu                    |             |         |        |                         |
| 7 Úprava povrchů                                          | standard    | 4,9000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - vápenné štukové omítky                                  |             |         |        |                         |
| 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                  |
| - dřevěné jednoduché okno                                 |             |         |        |                         |
| 11 Podlahy                                                | standard    | 6,8000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - hrubá zatřená betonová mazanina                         |             |         |        |                         |
| 12 Elektroinstalace                                       | standard    | 4,9000  | 0,000  | 0,0000                  |
| - světelná a třífázová 400 V                              |             |         |        |                         |

Součet podílů: -0,1324  
Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,1324 x 0,54 = 0,9285

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,8500  
Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 1,8270  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,6860  
Základní cena upravená: 1 400,00 Kč x 0,9285 x 0,8500 x 1,8270 x 0,6860 = 1 384,81 Kč

Obestavěný prostor:  
OP vrchní stavby: 7,15x11,30x3,20 = 258,54 m<sup>3</sup>  
OP zastřešení: 7,15x11,30x(0,25+4,70:2) = 210,07 m<sup>3</sup>  
Obestavěný prostor celkem: 468,61 m<sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

| Konstrukční prvek  | přep. FOP z K <sub>4</sub> | stáří | živ. | opotř.  |
|--------------------|----------------------------|-------|------|---------|
| 1 Základy          | 3,0716                     | 100   | 130  | 2,36 %  |
| 2 Obvodové stěny   | 32,7403                    | 100   | 130  | 25,18 % |
| 3 Stropy           | 20,7858                    | 100   | 130  | 15,99 % |
| 4 Krov             | 11,6314                    | 35    | 65   | 6,26 %  |
| 5 Krytina          | 7,4312                     | 35    | 65   | 4,00 %  |
| 6 Klempířské práce | 2,0463                     | 35    | 40   | 1,79 %  |
| 7 Úprava povrchů   | 5,2772                     | 60    | 70   | 4,52 %  |

|                     |        |    |    |        |
|---------------------|--------|----|----|--------|
| 8 Schodiště         | 0,0000 | 0  | 0  | 0,00 % |
| 9 Dveře             | 3,3386 | 50 | 80 | 2,09 % |
| 10 Okna             | 1,0770 | 50 | 80 | 0,67 % |
| 11 Podlahy          | 7,3235 | 35 | 50 | 5,13 % |
| 12 Elektroinstalace | 5,2772 | 3  | 33 | 0,48 % |

Opotřebení celkem: 68,48 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $1\,384,81\text{ Kč} \times 468,61\text{ m}^3 = 648\,935,81\text{ Kč}$   
 Opotřebení:  $648\,935,81\text{ Kč} \times 68,48\% = 444\,391,24\text{ Kč}$

**Cena celkem: 204 544,57 Kč**

### 3) Studny (§ 9)

#### a) Studna

V blízkosti rodinného domu čp.15 je umístěna vlastní studna. Jde o kopanou a částečně střílenou studnu, jejíž spodní část je ve skále a která slouží jako jediný zdroj pitné vody pro rodinný dům čp.15. Zhotovena byla údajně v roce 2001.

|                                                                    |      |                 |
|--------------------------------------------------------------------|------|-----------------|
| Druh studny:                                                       |      | kopaná          |
| Standardní klasifikace produkce (SKP):                             |      | 46.25.22.2      |
| Průměr:                                                            |      | 100,00 cm       |
| Hloubka:                                                           |      | 17,00 m         |
| Výpočet ceny:                                                      |      |                 |
| $5,00 \times 1950,00 + 5,00 \times 3810,00 + 7 \times 5200,00 =$   |      | 65 200,00 Kč    |
| Elektrické čerpadlo:                                               | 1 ks | 11 990,00 Kč/ks |
| Cena studny s čerpadly:                                            |      | 11 990,00 Kč    |
| $65\,200,00\text{ Kč} + 11\,990,00\text{ Kč} =$                    |      | 77 190,00 Kč    |
| Koeficient polohový $K_s$ :                                        |      | 0,8500          |
| Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :                                |      | 1,8620          |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ :                                     |      | 0,6860          |
| Cena upravená koeficienty:                                         |      |                 |
| $77\,190,00\text{ Kč} \times 0,8500 \times 1,8620 \times 0,6860 =$ |      | 83 807,67 Kč    |
| Stáří:                                                             |      | 4 roky          |
| Životnost:                                                         |      | 100 roků        |
| Lineární opotřebení:                                               |      | 4,00%           |
| Opotřebení: $83\,807,67\text{ Kč} \times 4,00\% =$                 |      | 3 352,31 Kč     |

**Cena celkem: 80 455,36 Kč**

### 4) Venkovní úpravy (§ 10)

#### a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka je provedena mezi rodinným domem a vlastní studnou.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 25 mm (položka 1. 1. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

|                                        |            |
|----------------------------------------|------------|
| Standardní klasifikace produkce (SKP): | 46.21.41.1 |
| Cena za m                              | 355,00 Kč  |
| Množství:                              | 22,00 m    |

|                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Koeficient polohový $K_5$ :                                                                                    | 0,8500      |
| Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :                                                                            | 1,9320      |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ :                                                                                 | 0,6860      |
| Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $355,00 \text{ Kč} \times 22,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,6860 =$ | 8 798,35 Kč |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Stáří:                                            | 4 roky    |
| Životnost:                                        | 50 roků   |
| Lineární opotřebení:                              | 8,00%     |
| Opotřebení: $8 798,35 \text{ Kč} \times 8,00\% =$ | 703,87 Kč |

**Cena celkem: 8 094,48 Kč**

#### **b) Žumpa**

V těsné blízkosti hospodářské přístavby rodinného domu je umístěna žumpa. Jde o původní betonokamennou izolovanou jímku s betonovým stropem a dvířky pro vybírání, která slouží pro odpadní a splaškové vody z 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 $\text{m}^3$ OP                                                                                          | 2 300,00 Kč           |
| Množství: $3,60 \times 4,80 \times 1,80 =$                                                                       | 31,10 $\text{m}^3$ OP |
| Koeficient polohový $K_5$ :                                                                                      | 0,8500                |
| Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :                                                                              | 1,9320                |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ :                                                                                   | 0,6860                |
| Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $2 300,00 \text{ Kč} \times 31,10 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,6860 =$ | 80 582,06 Kč          |

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Stáří:                                              | 70 roků      |
| Životnost:                                          | 80 roků      |
| Lineární opotřebení:                                | 85,00%       |
| Opotřebení: $80 582,06 \text{ Kč} \times 85,00\% =$ | 68 494,75 Kč |

**Cena celkem: 12 087,31 Kč**

#### **c) Kanalizace**

Kanalizační potrubí z rodinného domu směřující do trativodu v zahradě.

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:                                                                                                        | 15,00 m      |
| Koeficient polohový $K_5$ :                                                                                      | 0,8500       |
| Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :                                                                              | 1,9320       |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ :                                                                                   | 0,6860       |
| Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1 180,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 1,9320 \times 0,6860 =$ | 19 939,92 Kč |

|                                                     |              |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Stáří:                                              | 70 roků      |
| Životnost:                                          | 80 roků      |
| Lineární opotřebení:                                | 85,00%       |
| Opotřebení: $19 939,92 \text{ Kč} \times 85,00\% =$ | 16 948,93 Kč |

**Cena celkem: 2 990,99 Kč**

#### **d) Venkovní předložené schody**

Venkovní betonové schody před hlavním vstupem do rodinného domu.

Schody venkovní předložené - schodiště betonové (položka 12. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

|                                                                                                                |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Standardní klasifikace produkce (SKP):                                                                         | 46.21.64.5  |
| Cena za m                                                                                                      | 225,00 Kč   |
| Množství: $13 \times 2,05 =$                                                                                   | 26,65 m     |
| Koeficient polohový $K_5$ :                                                                                    | 0,8500      |
| Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :                                                                            | 1,8280      |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ :                                                                                 | 0,6860      |
| Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $225,00 \text{ Kč} \times 26,65 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,6860 =$ | 6 391,44 Kč |

|                                                    |             |
|----------------------------------------------------|-------------|
| Stáří:                                             | 35 roků     |
| Životnost:                                         | 65 roků     |
| Lineární opotřebení:                               | 53,85%      |
| Opotřebení: $6 391,44 \text{ Kč} \times 53,85\% =$ | 3 441,79 Kč |

**Cena celkem:** **2 949,65 Kč**

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

##### **a) Zastavěná plocha p.č. St.33**

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo St.33 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 2183 m<sup>2</sup>. Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.15, hospodářskou přístavbou a společným rozsáhlým dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

|                                                                       |                         |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Počet obyvatel v místě:                                               | 1518                    |                  |
| Cena pozemku: $ZC = 35 + (1518 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$ | 38,84 Kč/m <sup>2</sup> |                  |
| Stavba umístěná na pozemku:                                           |                         |                  |
| stavba                                                                | koeficient $K_p$        | koeficient $K_i$ |
| Rodinný dům č.p.15                                                    | 0,6860                  | 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  |
| 7 Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy     | srážka 3  |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:   | srážka 10% |
| Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: | srážka 15% |

|                                                                                               |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Parcela číslo:                                                                                | St.33                   |
| Plocha:                                                                                       | 2183 m <sup>2</sup>     |
| Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný |                         |
| Základní cena upravená:                                                                       |                         |
| $38,84 \times (100 - 10)\% \times (100 - 15)\% \times 0,6860 \times 1,8280 =$                 | 37,26 Kč/m <sup>2</sup> |
| Cena za parcelu: $37,26 \text{ Kč/m}^2 \times 2183 \text{ m}^2 =$                             | 81 338,58 Kč            |

**Cena celkem:** **81 338,58 Kč**

**b) Přilehlý pozemek p.č.62/2**

Přilehlý pozemek k domu je tvořen jednou parcelou pozemku parcelní číslo 62/2 - trvalý travní porost s výměrou 315 m<sup>2</sup>. Plocha, tvořená touto parcelou, tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

|                                                                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Počet obyvatel v místě:                                               | 1518                    |
| Cena pozemku: $ZC = 35 + (1518 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$ | 38,84 Kč/m <sup>2</sup> |
| Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :                          | 1,8280                  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :                               | 0,6860                  |

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  |
| 7 Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zast. veřejné dopravy     | srážka 3  |

|                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:   | srážka 10% |
| Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: | srážka 15% |

|                                                                               |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Parcela číslo:                                                                | 62/2                                                            |
| Plocha:                                                                       | 315 m <sup>2</sup>                                              |
| Ocenění podle odstavce:                                                       | 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1) |
| Základní cena upravená:                                                       |                                                                 |
| $38,84 \times (100 - 10)\% \times (100 - 15)\% \times 0,6860 \times 1,8280 =$ | 37,26 Kč/m <sup>2</sup>                                         |
| Úprava ceny podle odstavce 8: $37,26 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$             | 14,90 Kč/m <sup>2</sup>                                         |
| Cena za parcelu: $14,90 \text{ Kč/m}^2 \times 315 \text{ m}^2 =$              | 4 693,50 Kč                                                     |

**Cena celkem:** **4 693,50 Kč**

**6) Zemědělské pozemky (§ 29)****a) Pozemek p.č.61 a p.č.63**

Jde o dvě parcely zemědělského pozemku parcelních čísel 61 - trvalý travní porost s výměrou 1547 m<sup>2</sup> a BPEJ 83716 a p.č. 63 - zahrada s výměrou 273 m<sup>2</sup> a BPEJ 83716, které navazují na stavební pozemek p.č. St.33. Obě parcely budou oceněny dle BPEJ jako zemědělská půda.

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| 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:                  | 20 %                      |
| Vzdálenost od nejbližších míst souvislého zastavění: | do 2 km                   |
| Srážka za tuto vzdálenost:                           | 0 %                       |

Celková úprava základní ceny pozemku: + 20 %

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Parcela číslo:          | 61 |
| Ocenění podle odstavce: | 1  |

| Bonita          | výměra m <sup>2</sup> | cena Kč/m <sup>2</sup> | upr.cena | cena za část |
|-----------------|-----------------------|------------------------|----------|--------------|
| 83716           | 1547                  | 0,82                   | 0,98     | 1 516,06 Kč  |
| Celkem parcela: | 1547 m <sup>2</sup>   |                        |          | 1 516,06 Kč  |

Parcela číslo: 63  
 Ocenění podle odstavce: 1

| Bonita | výměra m <sup>2</sup> | cena Kč/m <sup>2</sup> | upr.cena | cena za část |
|--------|-----------------------|------------------------|----------|--------------|
| 83716  | 273                   | 0,82                   | 0,98     | 267,54 Kč    |

Celkem parcela: 273 m<sup>2</sup> 267,54 Kč

**Celkem: 1 783,60 Kč**

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

#### **a) Pozemek p.č.62/3**

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 62/3 - ostatní plocha manipulační plocha s výměrou 340 m<sup>2</sup>. Parcela navazuje na stavební pozemek p.č. St.33.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

|                                                                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Počet obyvatel v místě:                                               | 1518                    |
| Cena pozemku: $ZC = 35 + (1518 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$ | 38,84 Kč/m <sup>2</sup> |
| Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :                          | 1,8280                  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :                               | 0,6860                  |

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo: 62/3

Plocha: 340 m<sup>2</sup>

Ocenění podle odstavce: 4) nezastavěný pozemek určený pro skládku, hřiště nebo skladové, odstavné a manipulační plochy

Základní cena upravená:

|                                                                                        |                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| $38,84 \times (100 + 0)\% \times (100 + 0)\% \times 0,6860 \times 1,8280 \times 0,5 =$ | 24,35 Kč/m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Cena za parcelu: $24,35 \text{ Kč/m}^2 \times 340 \text{ m}^2 =$ | 8 279,00 Kč |
|------------------------------------------------------------------|-------------|

**Cena celkem: 8 279,00 Kč**

#### **b) Komunikace p.č. 924**

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 924 - ostatní plocha ostatní komunikace s výměrou 291 m<sup>2</sup>. Tato Parcela navazuje na stavební pozemek p.č. St.33.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

|                                                                       |                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Počet obyvatel v místě:                                               | 1518                    |
| Cena pozemku: $ZC = 35 + (1518 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$ | 38,84 Kč/m <sup>2</sup> |
| Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :                          | 1,8280                  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :                               | 0,6860                  |

Parcela číslo: 924

Plocha: 291 m<sup>2</sup>

Ocenění podle odstavce: 10) ostatní plochy - dráha, dálnice, silnice, ostatní (veřejná) komunikace, ostatní dopravní plocha (nepoužívaná za úplatu)

Základní cena upravená:

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| $38,84 \times 0,60 =$ | 23,30 Kč/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-------------------------|

|                                                                  |             |
|------------------------------------------------------------------|-------------|
| Cena za parcelu: $23,30 \text{ Kč/m}^2 \times 291 \text{ m}^2 =$ | 6 780,30 Kč |
|------------------------------------------------------------------|-------------|

**Cena celkem: 6 780,30 Kč**

### 8) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)

#### **a) Věcné břemeno**

Věcné břemeno pro rodiče vlastníka manželzy Aloise a Janu Tůmovy spočívá v užívání bytu v přízemí rodinného domu a spoluužívání společných prostor v přízemí rodinného domu spolu s vlastníkem panem Lubošem Tůmou. Manželé Tůmovi budou v přízemí RD výlučně užívat kuchyni a pokoj, spoluužívat budou chodbu a sociální zařízení.

Obvyklé měsíční nájemné stanovuji ve výši 13,- Kč/m<sup>2</sup>, doba trvání dle nájemní smlouvy- doživotní.

Měsíční nájemné: 13,00 Kč/m<sup>2</sup>  
Podíl na společných místnostech: 1/2

| Přehled místností:   |                      |             |                    |
|----------------------|----------------------|-------------|--------------------|
| místnost             | obytná               | pouze podíl | plocha pro výpočet |
| VB (m <sup>2</sup> ) |                      |             |                    |
| 1. kuchyně           | Ano                  | Ne          | 36,98              |
| Podlahová plocha:    | 36,98 m <sup>2</sup> |             |                    |
| 2. pokoj             | Ano                  | Ne          | 43,00              |
| Podlahová plocha:    | 43,00 m <sup>2</sup> |             |                    |
| 3. umývárna          | Ano                  | Ano         | 8,40               |
| Podlahová plocha:    | 16,80 m <sup>2</sup> |             |                    |
| 4. chodba            | Ano                  | Ano         | 14,88              |
| Podlahová plocha:    | 29,76 m <sup>2</sup> |             |                    |

Podlahová plocha pro výpočet břemene: 103,26 m<sup>2</sup>  
Roční nájem: 12 x 13,00 Kč/m<sup>2</sup> x 103,26 m<sup>2</sup> = 16 108,56 Kč  
Doba trvání věcného břemene: doživotní

**Cena věcného břemene: 161 085,60 Kč**

### **C) Rekapitulace zjištěných cen**

|                                                            |               |
|------------------------------------------------------------|---------------|
| 1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5) |               |
| a) Rodinný dům č.p.15                                      | 940 167,85 Kč |
| 2) Vedlejší stavby (§ 7)                                   |               |
| a) Hospodářská přístavba                                   | 204 544,57 Kč |
| 3) Studny (§ 9)                                            |               |
| a) Studna                                                  | 80 455,36 Kč  |
| 4) Venkovní úpravy (§ 10)                                  |               |
| a) Vodovodní přípojka                                      | 8 094,48 Kč   |
| b) Žumpa                                                   | 12 087,31 Kč  |
| c) Kanalizace                                              | 2 990,99 Kč   |
| d) Venkovní předložené schody                              | 2 949,65 Kč   |

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>5) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>     |                |
| a) Zastavěná plocha p.č. St.33                                | 81 338,58 Kč   |
| b) Přilehlý pozemek p.č.62/2                                  | 4 693,50 Kč    |
| <br><i>6) Zemědělské pozemky (§ 29)</i>                       |                |
| a) Pozemek p.č.61 a p.č.63                                    | 1 783,60 Kč    |
| <br><i>7) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i> |                |
| a) Pozemek p.č.62/3                                           | 8 279,00 Kč    |
| b) Komunikace p.č. 924                                        | 6 780,30 Kč    |
| <br><i>8) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)</i>         |                |
| a) Věcné břemeno                                              | -161 085,60 Kč |

**Cena nemovitosti celkem:** **1 193 080,00 Kč**  
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliónjednostodevadesáttřítisícosmdesát korunčeských

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

- výpis z KN - LV číslo 9 pro katastrální území Rejchartice obce Dvorce, vyhotovený KÚ v Bruntále dne 16.2.2005
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- studium dochovalé dokumentace k nemovitosti z LV č.9 u vlastníka nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. EX 2172/04 ze dne 29.6.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 9.8.2005 za účasti soudního znalce a vlastníka nemovitosti
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 9.8.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 14 listů textu + přílohu 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 ).

## **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 15**

Při stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p.15 s příslušenstvím, který se nachází v katastrálním území Rejchartice obce Dvorce a který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví pana Luboše Tůmy, 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 kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Rodinný dům č.p.15 je velmi starý objekt k bydlení, postavený osamoceně na svažitém neoploceném pozemku, který byl v minulosti součástí malé zemědělské usedlosti. V současné době již slouží pouze k rodinnému bydlení vlastníka. Řada stavebně technických prvků domu je původních a značně opotřebovaných, rekonstruovány byly údajně pouze střecha, elektroinstalace a některé nejnútnejší prvky vnitřního vybavení. Vhodná by byla rekonstrukce nebo výměna některých opotřebovaných prvků a celková modernizace domu.

Pro stanovení obvyklé ceny beru dále v úvahu samotnou lokalitu, kde se oceňovaný rodinný dům nachází, množství a stav venkovních úprav u domu i současný stav pozemků, které do vlastnictví k domu náležejí.

Dle katastru nemovitostí se k oceňované nemovitosti nevážou žádná práva ani věcná břemena. Vlastník mi však předložil k nahlédnutí platnou nájemní smlouvu na neurčito, uzavřenou mezi ním a jeho rodiči manžely Tůmovými, která se týká pronájmu bytové jednotky v přízemí domu a spoluužívání chodby a umývárny. Tuto skutečnost oceňuji jako věcné břemeno a pro účely tržního ocenění stanovuji, že tato závada na nemovitosti, snižuje tržní hodnotu nemovitosti o částku ve výši 100 000 Kč.

**Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů rodinných domů nebo rekreačních chalup, nabízených k prodeji realitními kancelářemi v blízkém okolí oceňované nemovitosti.**

- Podobný starší RD ve Velké Štáhli s pozem. 800 m2.....nabízená cena 990 000 Kč
- podobný velký RD v obci Liptaň s pozem. 4300 m2.....nabízená cena 850 000 Kč
- podobný velký RD ve Valštejně (BR) s malým pozemkem.....nabízená cena 800 000 Kč
- podobný velký starší RD v Moravském Berouně s pozem. 1000 m2.....nabízená cena 690 000 Kč
- podobný RD 4+1 v Dětrichově s pozem. 1800 m2.....nabízená cena 690 000 Kč
- podobný starý RD v Janově s pozem. 4900 m2.....nabízená cena 890 000 Kč

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji obvyklou cenu nemovitého majetku z L.V č.9 pro katastrální území Rejchartice obce Dvorce, tedy rodinného domu č.p.15 s vedlejší stavbou, studnou, venkovními úpravami, pozemky, porosty a s ohledem na stanovené věcné břemeno spočívající v nájmu byt. jednotky v přízemí domu cenou ve výši :**

**=720 000 Kč=**

slovy : sedmsetdvacetisíc korun českých