

# **Znalecký posudek číslo** **2980 - 200/05**

**O ceně nemovitosti:**     **Rodinné domy č.p.160 a č.p.161 s příslušenstvím**  
**Skotnice**

katastrální území: Skotnice  
okres: Nový Jičín

**Objednatel znaleckého posudku:**

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

**Vlastník nemovitosti:**

J A R O Š Jan  
S K O T N I C E 160

r.č. 531219/236

**Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 19.7.2005**

**Zpracovatel znaleckého posudku:**

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

**Cenový předpis:**

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

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

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 239 pro katastrální území obce Skotnice, který je ve vlastnictví pana Jana Jaroše, bytem dle KN Skotnice čp.160.

Konkrétně se jedná o rodinné domy čp.160 a čp.161 s příslušenstvím, postavené na svažitém oploceném pozemku v okrajové části katastrálního území obce Skotnice, s příjezdem po místní asfaltové komunikaci. Rodinný dům čp.160 má podsklepenou zděnou konstrukci se dvěma nadzemními podlažími a rovnou střechou bez podkroví, ve kterém jsou situovány dvě bytové jednotky 2+1 a 3+1 se společným hlavním vstupem přes verandu. Dům byl postaven v roce 1962 jako jednopodlažní, v roce 1982 byl nadstavěn o jedno podlaží a částečně přistavěn malou přístavbou ze spodní strany.

Rodinný dům čp.161 se nachází v těsné blízkosti a na opačné straně společného dvora a jedná se o částečně podsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Dům je velmi starý a pro svůj špatný stav již není využíván k bydlení.

Součástí ocenění bude jedna vedlejší stavba - hospodářská přístavba, která je přistavěna k horní štítové straně starého domu čp.161 a která má stejné konstrukční provedení a stejnou výšku hřebene, dále je zde garáž, stojící ve dvorové části, která má zděnou jednopodlažní konstrukci s pultovou střechou, dále dvě studny a některé venkovní úpravy jako vodovodní přípojka, žumpa, kanalizace, plynovodní přípojka a zpevněné plochy.

Rodinný dům čp.160 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 731 - zastavěná plocha a nádvoří, rodinný dům čp.161 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 730 - zastavěná plocha a nádvoří a přilehlým pozemkem k oběma domům je pozemek tvořený parcelou parcelní číslo 732 - zahrada. Na tuto parcelu navazuje ze spodní strany jedna parcela zemědělského pozemku parcelní číslo 733 - trvalý travní porost. Na přilehlém pozemku roste menší množství ovocných stromů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX855/04 ze dne 6.5.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného.

## **Sestavení posudku:**

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

- a) Rodinný dům č.p.160
- b) Rodinný dům č.p.161

### *2) Vedlejší stavby (§ 7)*

- a) Hospodářská přístavba č.p.161

### *3) Garáže (§ 8)*

- a) Garáž

### *4) Studny (§ 9)*

- a) Studna I.
- b) Studna II.

### *5) Venkovní úpravy (§ 10)*

- a) Vodovodní přípojka
- b) Plynovodní přípojka
- c) Žumpa
- d) Kanalizace
- e) Kamenné zpevněné plochy
- f) Čelní plot
- g) Plotová vrata
- h) Plotová branka
- i) Plot zahrady

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

- a) Zastavěná plocha p.č.730
- b) Zastavěná plocha p.č.731
- c) Přilehlý pozemek p.č.732

7) *Zemědělské pozemky (§ 29)*

- a) Pozemek p.č.733

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.160**

Rodinný dům č.p.160 je podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažími a plochou střechou bez podkroví. Celkově jsou uvnitř situovány dvě bytové jednotky 2+1 a 3+1 se společným hlavním vstupem. Původní stavba rodinného domu č.p.160 byla provedena údajně v roce 1962 a jednalo se o jednopodlažní objekt se sedlovou střechou o jedné bytové jednotce. V roce 1982 byla údajně sedlová střecha demontována a objekt byl nadstaven o jedno nadzemní podlaží a zastřešen plochou střechou. Vznikla tak druhá bytová jednotka. Údajně v devadesátých letech byla ke spodní straně domu přistavěna malá patrová přístavba, sloužící jako jakýsi letní byt. Tato přístavba je však evidentně provedena svépomocí a s podprůměrnou kvalitou, navíc částečně z již použitého stavebního materiálu, některé prvky, jako např. fasáda, nejsou na přístavbě dokončeny doposud. Vzhledem k těmto skutečnostem budu při výpočtu opotřebení považovat nástavbu z roku 1982 i přístavbu z devadesátých let na stejné věkové úrovni.

Rodinný dům č.p.160 je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 731 - zastavěná plocha a nádvoří. Současný technický stav rodinného domu č.p.160 je odpovídající stáří a provedené adaptaci. Kvalita některých stavebních prací je na horší úrovni.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	D
Konstrukce:	zděná
Střecha:	plochá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 070,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 070,00 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
1 Základy	70,0000	3,0100
1 Základy - přístavba	30,0000	1,2900
2 Zdivo	50,0000	12,1500
2 Zdivo - přístavba a nástavba	50,0000	12,1500

3 Stropy	50,0000	4,6500
3 Stropy - přístavba a nástavba	50,0000	4,6500
7 Vnitřní omítky	50,0000	3,2000
7 Vnitřní omítky - přístavba a nástavba	50,0000	3,2000
8 Fasádní omítky	70,0000	2,3100
8 Fasádní omítky přístavba	30,0000	0,9900
10 Vnitřní obklady	50,0000	1,2000
10 Vnitřní obklady - přístavba a nástavba	50,0000	1,2000
11 Schody	30,0000	1,1700
11 Schody - přístavba a nástavba	70,0000	2,7300
12 Dveře	30,0000	1,0200
12 Dveře - přístavba a nástavba	70,0000	2,3800
13 Okna	30,0000	1,5900
13 Okna - přístavba a nástavba	70,0000	3,7100
14 Podlahy obytných místností	30,0000	0,6900
14 Podlahy obytných místností - přístavba a nástavba	70,0000	1,6100
15 Podlahy ostatních místností	50,0000	0,7000
15 Podlahy ostatních místností - přístavba a nástavba	50,0000	0,7000
17 Elektroinstalace	30,0000	1,2000
17 Elektroinstalace - přístavba a nástavba	70,0000	2,8000
19 Rozvod vody	30,0000	0,8400
19 Rozvod vody - přístavba a nástavba	70,0000	1,9600
22 Kanalizace	50,0000	1,4500
22 Kanalizace - přístavba a nástavba	50,0000	1,4500
24 Vnitřní vybavení	50,0000	2,5000
24 Vnitřní vybavení - přístavba a nástavba	50,0000	2,5000
25 Záchod	50,0000	0,2000
25 Záchod - přístavba a nástavba	50,0000	0,2000
26 Ostatní	50,0000	1,5000
26 Ostatní - přístavba a nástavba	50,0000	1,5000

Výpočet koeficientu vybavenosti  $K_4$ :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na $K_4$
1 Základy	standard	3,0100	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou i svislou izolací suterénu proti zemní vlhkosti				
1 Základy - přístavba	standard	1,2900	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	12,1500	0,000	0,0000
- zdivo tl.45 cm				
2 Zdivo - přístavba a nástavba	standard	12,1500	0,000	0,0000
- tvárnice zdivo tl.40-45 cm				
3 Stropy	standard	4,6500	0,000	0,0000
- montované z ocelových nosníků a stropních desek				
3 Stropy - přístavba a nástavba	standard	4,6500	0,000	0,0000
- montované z ocelových nosníků a stropních desek				
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
- rovná střecha se spádovým násypem a tepelnou izolací				
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy - IPA				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	3,2000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
7 Vnitřní omítky - přístavba a nástavba	standard	3,2000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,3100	0,000	0,0000
- břizolitová omítka				
8 Fasádní omítky přístavba	chybí	0,9900	-1,852	-0,0183
9 Vnější obklady	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074

10 Vnitřní obklady	standard	1,2000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
10 Vnitřní obklady - přístavba a nástavba	standard	1,2000	0,000	0,0000
- částečné obklady keramické, izolační obklady vnitřních stěn přístavby				
11 Schody	standard	1,1700	0,000	0,0000
- betonové stupně do suterénu				
11 Schody - přístavba a nástavba	standard	2,7300	0,000	0,0000
- typové samonosné schodiště s terasovými stupni a ocelovým zábradlím do podkrovní nástavby, dřevěné schody s podstupnicemi v přístavbě				
12 Dveře	podstandard	1,0200	-1,000	-0,0102
- dřevěné do dřevěných zárubní				
12 Dveře - přístavba a nástavba	standard	2,3800	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
13 Okna	standard	1,5900	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá kaslíková okna				
13 Okna - přístavba a nástavba	standard	3,7100	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená okna				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	0,6900	-1,000	-0,0069
- prkenné podlahy				
14 Podlahy obytných místností - přístavba a nástavba	standard	1,6100	0,000	0,0000
- PVC na betonové mazanině				
15 Podlahy ostatních místností	standard	0,7000	0,000	0,0000
- keramické dlažby a cementový potěr				
15 Podlahy ostatních místností - přístavba a nástavba	standard	0,7000	0,000	0,0000
- keramické dlažby a cementový potěr				
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní s kotlem na plyn a tuhá paliva pro celý dům				
17 Elektroinstalace	standard	1,2000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Elektroinstalace - přístavba a nástavba	standard	2,8000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
19 Rozvod vody	standard	0,8400	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
19 Rozvod vody - přístavba a nástavba	standard	1,9600	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	podstandard	1,6000	-1,000	-0,0160
- možný pouze ohřev na tuhá paliva				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				
22 Kanalizace	standard	1,4500	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
22 Kanalizace - přístavba a nástavba	standard	1,4500	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sporák				
24 Vnitřní vybavení	standard	2,5000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo				
24 Vnitřní vybavení - přístavba a nástavba	standard	2,5000	0,000	0,0000
- vana a umývadlo, v přístavbě pouze umyvadlo				
25 Záchod	podstandard	0,2000	-1,000	-0,0020
- splachovací v koupelně				
25 Záchod - přístavba a nástavba	podstandard	0,2000	-1,000	-0,0020
- splachovací v koupelně				
26 Ostatní	standard	1,5000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				
26 Ostatní - přístavba a nástavba	standard	1,5000	0,000	0,0000
- běžné vybavení pro rodinný dům				
Součet podílů:				-0,0721

Koeficient vybavení stavby $K_4$ : $1 - 0,0721 \times 0,54 =$	0,9611
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Základní cena upravená: $2\,070,00 \text{ Kč} \times 0,9611 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	2 735,76 Kč

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $7,15 \times 11,10 \times 2,20 =$	174,60 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $7,15 \times 11,10 \times (2,90 + 2,90) + 2,70 \times 4,05 \times (3,00 + 3,30) : 2 + 5,15 \times 7,15 \times (2,50 + 2,50) =$	678,87 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $7,15 \times 11,10 \times (0,20 + 0,40) : 2 =$	23,81 m <sup>3</sup>
Plocha balkonů: $5,15 \times 7,15 =$	36,82 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem:	914,10 m <sup>3</sup>

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	3,1319	43	100	1,35 %
1 Základy - přístavba	1,3423	23	80	0,39 %
2 Zdivo	12,6422	43	100	5,44 %
2 Zdivo - přístavba a nástavba	12,6422	23	80	3,63 %
3 Stropy	4,8384	43	100	2,08 %
3 Stropy - přístavba a nástavba	4,8384	23	80	1,39 %
4 Střecha	4,3701	23	80	1,26 %
5 Krytina	3,1215	23	50	1,44 %
6 Klempířské konstrukce	0,7284	23	50	0,34 %
7 Vnitřní omítky	3,3296	43	60	2,39 %
7 Vnitřní omítky - přístavba a nástavba	3,3296	23	60	1,28 %
8 Fasádní omítky	2,4036	23	50	1,11 %
8 Fasádní omítky přístavba	0,0000	0	0	0,00 %
9 Vnější obklady	0,0000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	1,2486	43	50	1,07 %
10 Vnitřní obklady - přístavba a nástavba	1,2486	23	50	0,57 %
11 Schody	1,2174	43	100	0,52 %
11 Schody - přístavba a nástavba	2,8406	23	80	0,82 %
12 Dveře	0,4882	43	70	0,30 %
12 Dveře - přístavba a nástavba	2,4764	23	80	0,71 %
13 Okna	1,6544	43	60	1,19 %
13 Okna - přístavba a nástavba	3,8603	23	60	1,48 %
14 Podlahy obytných místností	0,3303	43	60	0,24 %
14 Podlahy obytných místností - přístavba a nástavba	1,6752	23	60	0,64 %
15 Podlahy ostatních místností	0,7284	43	60	0,52 %
15 Podlahy ostatních místností - přístavba a nástavba	0,7284	23	60	0,28 %
16 Vytápění	4,3701	23	40	2,51 %
17 Elektroinstalace	1,2486	43	50	1,07 %
17 Elektroinstalace - přístavba a nástavba	2,9134	23	50	1,34 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	0,8740	43	50	0,75 %
19 Rozvod vody - přístavba a nástavba	2,0394	23	50	0,94 %
20 Zdroj teplé vody	0,7658	15	20	0,57 %
21 Instalace plynu	0,5203	3	50	0,03 %
22 Kanalizace	1,5087	43	60	1,08 %
22 Kanalizace - přístavba a nástavba	1,5087	23	60	0,58 %
23 Vybavení kuchyně	0,5203	23	30	0,40 %
24 Vnitřní vybavení	2,6013	43	60	1,86 %
24 Vnitřní vybavení - přístavba a nástavba	2,6013	23	60	1,00 %
25 Záchod	0,0957	43	60	0,07 %
25 Záchod - přístavba a nástavba	0,0957	23	60	0,04 %
26 Ostatní	1,5608	43	50	1,34 %
26 Ostatní - přístavba a nástavba	1,5608	23	50	0,72 %

Opotřebení celkem:	44,72 %
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : 2 735,76 Kč x 914,10 m <sup>3</sup> =	2 500 758,22 Kč
Opotřebení: 2 500 758,22 Kč x 44,72% =	1 118 339,08 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 382 419,14 Kč</b>

### **b) Rodinný dům č.p.161**

Rodinný dům č.p.161 je částečně podsklepená zděná stavba s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví.

K domu se již pro značné stáří nedochovala žádná stavební projektová dokumentace, neboť byl postaven údajně kolem roku 1885.

Uvnitř je vytvořena jedna bytová jednotka 2+1, pod částí přízemí se nachází malý sklep.

Současný technický stav rodinného domu č.p.161 je již špatný, neboť za posledních několik desítek let zde nebyla prováděna téměř žádná údržba, navíc současný vlastník již tento objekt k rodinnému bydlení neuvžívá. Některé nosné prvky domu vykazují díky značnému stáří a opotřebení trhliny.

Dům má zachováno popisné číslo a je napojen na vlastní rozvod elektrické energie.

Využíván je především k nejrůznějšímu skladování domácích předmětů, nářadí a náčiní.

Podrobný popis vybavenosti 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:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 290,00 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 zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- nad suterénem klenbový strop, nad 1.NP dřevěné trámové s podhledem				
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 tašky na latích				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- vápenná štuková původní omítka - značně zvětralá a opadaná				
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 do suterénu podstandardního provedení				
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320
- dřevěné do dřevěných zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná dvojitá kaslíková okna				
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220
- původní prkenné				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
- původní betonová dlažba popř. beton bez vrchní krytiny				
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520
- lokální na tuhá paliva - kachlový původní pec				
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	chybí	3,2000	-1,852	-0,0593
20 Zdroj teplé vody	chybí	1,9000	-1,852	-0,0352
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	chybí	3,1000	-1,852	-0,0574
23 Vybavení kuchyně	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
- pouze kachlový pec na tuhá paliva				
24 Vnitřní vybavení	chybí	4,1000	-1,852	-0,0759
25 Záchod	chybí	0,3000	-1,852	-0,0056
26 Ostatní	chybí	3,4000	-1,852	-0,0630

Součet podílů: -0,5717  
Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,5717 \times 0,54 = 0,6913$

Koeficient polohový  $K_5$ : 0,8500  
Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8280  
Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,8850  
Základní cena upravená:  $2\,290,00 \text{ Kč} \times 0,6913 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 = 2\,176,91 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:  
OP spodní stavby:  $2,50 \times 7,50 \times 2,00 = 37,50 \text{ m}^3$   
OP vrchní stavby:  $6,55 \times 11,00 \times 2,80 = 201,74 \text{ m}^3$   
OP zastřešení:  $6,55 \times 11,00 \times (0,50 + 2,30 : 2) = 118,88 \text{ m}^3$   
Obestavěný prostor celkem:  $358,12 \text{ m}^3$

Stáří: 120 roků  
Životnost: 140 roků  
Lineární opotřebení: 85,71%  
Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $2\,176,91 \text{ Kč} \times 358,12 \text{ m}^3 = 779\,595,01 \text{ Kč}$   
Opotřebení:  $779\,595,01 \text{ Kč} \times 85,00\% = 662\,655,76 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 116 939,25 Kč**

## 2) Vedlejší stavby (§ 7)

### a) Hospodářská přístavba č.p.161

K horní štítové straně rodinného domu čp.161 je přistavěna vedlejší stavba - hospodářská přístavba, která má stejné konstrukční provedení a stejnou výšku hřebene sedlové střechy.

Její stáří je stejné jako stáří domu čp.161, tedy údajně kolem 120 let a současný technický stav je stejně jako u domu již špatný, a to vlivem neprováděné včasné údržby a značného opotřebení.

Slouží k uskladnění nejrůznějšího domácího nářadí a drobného stavebního materiálu.

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:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 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 tloušťky 30 - 45 cm				
3 Stropy	podstandard	19,3000	-1,000	-0,1930
- dřevěné trámové s částečným záklopem				
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru				
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
- pálené tašky na latích				
6 Klempířské práce	standard	1,9000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	4,9000	0,000	0,0000
- vápenná štuková fasáda - značně zvětralá a opadaná, bez vnitřních omítek				
8 Schodiště	chybí	3,8000	-1,852	-0,0704
9 Dveře	podstandard	3,1000	-1,000	-0,0310
- dřevěná svlaková vrata				
10 Okna	chybí	1,0000	-1,852	-0,0185
11 Podlahy	chybí	6,8000	-1,852	-0,1259
12 Elektroinstalace	podstandard	4,9000	-1,000	-0,0490
- pouze světelná				

Součet podílů: -0,5498

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,5498 x 0,54 = 0,7031

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,8500

Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 1,8270

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,8850

Základní cena upravená: 1 250,00 Kč x 0,7031 x 0,8500 x 1,8270 x 0,8850 = 1 207,89 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 3,20x6,55x3,00 = 62,88 m<sup>3</sup>

OP zastřešení: 3,20x6,55x(0,20+2,30:2) = 28,30 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor celkem: 91,18 m<sup>3</sup>

Stáří: 120 roků

Životnost: 140 roků

Lineární opotřebení: 85,71%

Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Reprodukční cena s vlivem K<sub>p</sub>: 1 207,89 Kč x 91,18 m<sup>3</sup> = 110 135,41 Kč

Opotřebení: 110 135,41 Kč x 85,00% = 93 615,10 Kč

**Cena celkem: 16 520,31 Kč**

### 3) Garáže (§ 8)

#### a) Garáž

Ve dvorové části mezi rodinnými domy čp.160 a čp.161 je postavena garáž. Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou bez podkrovního prostoru. Postavena byla údajně v roce 1983 a její současný technický stav je přiměřený stáří a s podprůměrně prováděnou údržbou všech stavebně technických prvků. Objekt slouží ke garážování jednoho osobního motorového vozidla.

Podrobný popis vybavenosti je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná  
Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.  
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 375,00 Kč  
Využitelné podkroví: není  
Koeficient podkroví: 1,0000  
Základní cena: 1 375,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	6,2000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	30,1000	0,000	0,0000
- zděné cihelné tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	26,2000	0,000	0,0000
- montovaný s rovným podhledem				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- pultová střecha ve spádu				
5 Krytina	standard	5,7000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				
6 Klempířské práce	standard	2,9000	0,000	0,0000
- oplechování, žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	4,8000	0,000	0,0000
- vápenné omítky				
8 Dveře	chybí	2,7000	-1,852	-0,0500
9 Okna	standard	1,4000	0,000	0,0000
- ocelové jednoduché okno				
10 Vrata	standard	6,8000	0,000	0,0000
- plechová vrata do ocelových zárubní				
11 Podlahy	standard	7,2000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	podstandard	6,0000	-1,000	-0,0600
- pouze světelná				

Součet podílů: -0,1100  
Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,1100 x 0,54 = 0,9406

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 0,8500  
Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 1,8270  
Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,8850

Základní cena upravená: 1 375,00 Kč x 0,9406 x 0,8500 x 1,8270 x 0,8850 = 1 777,50 Kč

Obestavěný prostor:  
OP vrchní stavby: 4,00x5,45x(2,20+2,50):2 = 51,23 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor celkem:	51,23 m <sup>3</sup>
Stáří:	22 roky
Životnost:	70 roků
Lineární opotřebenění:	31,43%
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 1 777,50 Kč x 51,23 m <sup>3</sup> =	91 061,33 Kč
Opotřebenění: 91 061,33 Kč x 31,43% =	28 620,58 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>62 442,05 Kč</b>

#### 4) Studny (§ 9)

##### **a) Studna I.**

Jde o původní kopanou studnu u rodinného domu čp.161, která je vyzděna kamenem a opatřena betonovou skruží a poklopem.  
Zhotovena byla údajně při stavbě rodinného domu čp.161 kolem roku 1885 a dnes již není nikterak využívána (nedostatek vody), je tedy nefunkční.

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	4,00 m
Výpočet ceny:	
4 x 1950,00 =	7 800,00 Kč
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,8620
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,8850
Cena upravená koeficienty:	
7 800,00 Kč x 0,8500 x 1,8620 x 0,8850 =	10 925,38 Kč
Studna není funkční - uvažuje se pouze 20% ceny.	
Cena s ohledem na funkčnost:	2 185,08 Kč
Stáří:	120 roků
Životnost:	140 roků
Lineární opotřebenění:	85,00%
Opotřebenění: 2 185,08 Kč x 85,00% =	1 857,32 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>327,76 Kč</b>

##### **b) Studna II.**

Studna II. je provedena v blízkosti rodinného domu čp.160 a jedná se o kopanou studnu, opatřenou betonovými skružemi a betonovým poklopem.  
Studna byla zhotovena údajně kolem roku 1950 a voda z ní je dne částečně využívána pouze jako užitková k občasnému zalévání.  
Budu ji tedy považovat za nefunkční (dům je napojen na obecní vodovodní řád s pitnou vodou).

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Průměr:	100,00 cm
Hloubka:	11,00 m
Výpočet ceny:	
5,00 x 1950,00 + 5,00 x 3810,00 + 1 x 5200,00 =	34 000,00 Kč
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,8620
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,8850

Cena upravená koeficienty:	
34 000,00 Kč x 0,8500 x 1,8620 x 0,8850 =	47 623,44 Kč
Studna není funkční - uvažuje se pouze 20% ceny.	
Cena s ohledem na funkčnost:	9 524,69 Kč
Stáří:	55 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebenění:	55,00%
Opotřebenění: 9 524,69 Kč x 55,00% =	5 238,58 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>4 286,11 Kč</b>

#### 5) Venkovní úpravy (§ 10)

##### **a) Vodovodní přípojka**

Jde o vodovodní přípojku k rodinnému domu čp.160 z obecního vodovodního řádu.

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:	7,00 m
Koeficient polohový $K_s$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : 355,00 Kč x 7,00 x 0,8500 x 1,9320 x 0,8850 =	3 611,57 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: 3 611,57 Kč x 20,00% =	722,31 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 889,26 Kč</b>

##### **b) Plynovodní přípojka**

Jde o plynovodní přípojku zemního plynu k rodinnému domu čp.160.

Plynovody - plynová přípojka do DN 40 (položka 4. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.42.3
Cena za m	305,00 Kč
Množství:	6,00 m
Koeficient polohový $K_s$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9320
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : 305,00 Kč x 6,00 x 0,8500 x 1,9320 x 0,8850 =	2 659,63 Kč
Stáří:	3 roky
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	7,50%
Opotřebenění: 2 659,63 Kč x 7,50% =	199,47 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>2 460,16 Kč</b>

### c) Žumpa

Jde o jednokomorovou jímku na splaškové a odpadní vody z rodinného domu čp.160, která je provedena z betonových skruží a opatřena betonovým poklopem s dvířky pro vybírání.

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 <sup>3</sup> OP	2 300,00 Kč
Množství: 3,14x0,60x0,60x2,20 =	2,49 m <sup>3</sup> OP
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9320
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 2 300,00 Kč x 2,49 x 0,8500 x 1,9320 x 0,8850 =	8 323,32 Kč
Stáří:	43 roky
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	53,75%
Opotřebení: 8 323,32 Kč x 53,75% =	4 473,78 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>3 849,54 Kč</b>

### d) Kanalizace

Jde o odpadní kanalizační potrubí od rodinného domu čp.160 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	660,00 Kč
Množství:	15,00 m
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9320
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 660,00 Kč x 15,00 x 0,8500 x 1,9320 x 0,8850 =	14 388,14 Kč
Stáří:	43 roky
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	53,75%
Opotřebení: 14 388,14 Kč x 53,75% =	7 733,63 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>6 654,51 Kč</b>

### e) Kamenné zpevněné plochy

Jde o zpevněné plochy ve dvorové části mezi rodinnými domy čp.160 a čp.161.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene s mezerami, podklad štěrkopísek (položka 8. 3.15. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m <sup>2</sup>	65,00 Kč
Množství: 2,30x6,20+7,80x8,70+4,10x6,00 =	106,72 m <sup>2</sup>
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500

Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,9280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $65,00 \text{ Kč} \times 106,72 \times 0,8500 \times 1,9280 \times 0,8850 =$	10 060,70 Kč

Stáří:	30 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	50,00%
Opotřebenění: $10\,060,70 \text{ Kč} \times 50,00\% =$	5 030,35 Kč

**Cena celkem: 5 030,35 Kč**

#### **f) Čelní plot**

Jde o čelní plot od příjezdové komunikace.

Ploty - plot z ocelových plotových rámu s pleťvem 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 $\text{m}^2$ pohl. plochy	450,00 Kč
Množství: $1,25 \times 5,80 =$	7,25 $\text{m}^2$ pohl. plochy
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $450,00 \text{ Kč} \times 7,25 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	4 486,31 Kč

Stáří:	25 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebenění:	71,43%
Opotřebenění: $4\,486,31 \text{ Kč} \times 71,43\% =$	3 204,57 Kč

**Cena celkem: 1 281,74 Kč**

#### **g) Plotová vrata**

Plotová vrata jsou příjmu součástí čelního plotu.

Plotová vrátka - vrata ocelová s výplní z drátěného pleťva včetně sloupků (položka 14. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 420,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,420,00 \text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	4 702,89 Kč

Stáří:	25 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebenění:	71,43%
Opotřebenění: $4\,702,89 \text{ Kč} \times 71,43\% =$	3 359,27 Kč

**Cena celkem: 1 343,62 Kč**

### **h) Plotová branka**

Plotové branky jsou přímou součástí čelního plotu.

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:	2,00 kus
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,450,00\text{ Kč} \times 2,00 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	3 987,83 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	35 roků
Lineární opotřebení:	71,43%
Opotřebení: $3\,987,83\text{ Kč} \times 71,43\% =$	2 848,51 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>1 139,32 Kč</b>

### **i) Plot zahrady**

Jde o část oplocení zahrady, provedené plotem z drátěného pletiva na ocelových sloupcích.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m <sup>2</sup> pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: $1,50 \times (29,00 + 44,00) =$	109,50 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,8850
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $240,00\text{ Kč} \times 109,50 \times 0,8500 \times 1,8280 \times 0,8850 =$	36 137,97 Kč
Stáří:	17 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	56,67%
Opotřebení: $36\,137,97\text{ Kč} \times 56,67\% =$	20 479,39 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>15 658,58 Kč</b>

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

#### **a) Zastavěná plocha p.č.730**

Jde o jednu parcelu stavebního pozemku parcelní číslo 730 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 112 m<sup>2</sup>. Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou starého rodinného domu čp.161.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 639

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<sup>2</sup>

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Rodinný dům č.p.161	0,8850	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo: 730  
Plocha: 112 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,8850 \times 1,8280 = 58,32 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $58,32 \text{ Kč/m}^2 \times 112 \text{ m}^2 = 6 531,84 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 6 531,84 Kč**

#### **b) Zastavěná plocha p.č.731**

Jde o jednu parcelu stavebního pozemku parcelní číslo 731 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 287 m<sup>2</sup>. Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou rodinného domu čp.160 a přilehlým společným dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 639

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

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

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$
Rodinný dům č.p.160	0,8850	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo: 731  
Plocha: 287 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný  
Základní cena upravená:  
 $35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,8850 \times 1,8280 = 58,32 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $58,32 \text{ Kč/m}^2 \times 287 \text{ m}^2 = 16 737,84 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 16 737,84 Kč**

#### **c) Přilehlý pozemek p.č.732**

Jde o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 732 - zahrada s výměrou 620 m<sup>2</sup>. Tato plocha tvoří s rodinnými domy čp.160 a čp.161 jeden funkční celek.



Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 639

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

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

Stavby umístěné na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_i$	
Rodinný dům č.p.160	0,8850	1,8280	
Rodinný dům č.p.161	0,8850	1,8280	
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :			1,8280
Koeficient prodejnosti $K_p$ :			0,8850

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo: 732  
Plocha: 620 m<sup>2</sup>  
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)  
Základní cena upravená: 58,32 Kč/m<sup>2</sup>  
 $35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,8850 \times 1,8280 = 58,32 \text{ Kč/m}^2$   
Úprava ceny podle odstavce 8:  $58,32 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 23,33 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $23,33 \text{ Kč/m}^2 \times 620 \text{ m}^2 = 14 464,60 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 14 464,60 Kč**

### 7) Zemědělské pozemky (§ 29)

#### a) Pozemek p.č.733

Jde o jednu parcelu zemědělského pozemku parcelní číslo 733 - trvalý travní porost s výměrou 222 m<sup>2</sup> a BPEJ 62411. Parcela navazuje na přílehlý pozemek.

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: 733  
Ocenění podle odstavce: 1

Bonita	výměra m <sup>2</sup>	cena Kč/m <sup>2</sup>	upr.cena	cena za část
62411	222	5,25	7,35	1 631,70 Kč

Celkem parcela: 222 m<sup>2</sup> 1 631,70 Kč

**Celkem: 1 631,70 Kč**

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

#### a) Ovocné porosty

Na přílehlém pozemku roste menší množství ovocných stromů, rozličných druhů a stáří. Tyto porosty rostou neudržované v částečném zápoji a na malé ploše, při výpočtu jejich ceny použijí přiměřený odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava. %	celkem
broskvoň (BM-vt)	1	15	834,00	-20	667,20 Kč
hrušeň (JHKM-Vk)	1	25	1443,00	-20	1 154,40 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	4	25	1443,00	-20	4 617,60 Kč
švestka (ŠP-vt)	1	20	808,00	-20	646,40 Kč
třešeň (T-Vk)	1	25	1526,00	-20	1 220,80 Kč
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :					1,0000
<b>Ovocné porosty celkem:</b>					<b>8 306,40 Kč</b>

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

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>		
a) Rodinný dům č.p.160		1 382 419,14 Kč
b) Rodinný dům č.p.161		116 939,25 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>		
a) Hospodářská přístavba č.p.161		16 520,31 Kč
<i>3) Garáže (§ 8)</i>		
a) Garáž		62 442,05 Kč
<i>4) Studny (§ 9)</i>		
a) Studna I.		327,76 Kč
b) Studna II.		4 286,11 Kč
<i>5) Venkovní úpravy (§ 10)</i>		
a) Vodovodní přípojka		2 889,26 Kč
b) Plynovodní přípojka		2 460,16 Kč
c) Žumpa		3 849,54 Kč
d) Kanalizace		6 654,51 Kč
e) Kamenné zpevněné plochy		5 030,35 Kč
f) Čelní plot		1 281,74 Kč
g) Plotová vrata		1 343,62 Kč
h) Plotová branka		1 139,32 Kč
i) Plot zahrady		15 658,58 Kč
<i>6) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>		
a) Zastavěná plocha p.č.730		6 531,84 Kč
b) Zastavěná plocha p.č.731		16 737,84 Kč
c) Přílehlý pozemek p.č.732		14 464,60 Kč
<i>7) Zemědělské pozemky (§ 29)</i>		
a) Pozemek p.č.733		1 631,70 Kč
<i>8) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>		
a) Ovocné porosty		8 306,40 Kč

**Cena nemovitosti celkem :** **1 670 910,00 Kč**  
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliónšestsetsedmdesáttisícdevětsetdeset korunčeských

## **OBVYKLÁ CENA RD č. p. 160 A č. p. 161 S PŘÍSLUŠENSTVÍM**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 239 pro katastrální území obce Skotnice, který je ve vlastnictví pana Jana Jaroše, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon číslo 151/1997 Sb., jednak z internetové a tiskové nabídky obdobných nemovitostí, které jsou nabízeny realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Předmětem ocenění je zde rodinný dům č.p.160 se dvěma bytovými jednotkami, postavený na oploceném svažitém pozemku v okrajové části obce Skotnice. V těsné blízkosti tohoto rodinného domu stojí menší rodinný dům č.p.161, který je velmi starý a v současné době již k rodinnému bydlení neslouží, neboť jej vlastník užívá především k nejrůznějšímu skladování. Tento starý rodinný dům má již pouze zbytkovou hodnotu, která nebude tržní cenu celé nemovitosti nijak zásadně ovlivňovat.

Dle katastru nemovitostí se k oceňované nemovitosti nevážou žádná práva ani věcná břemena, ale dle mého zjištění se k rodinnému domu č.p.160 váže věcné břemeno bytu v 1.NP, které je sjednáno v kupní smlouvě na nemovitost ze dne 8.11.1982. Toto věcné břemeno je pro tehdejší majitelku a zároveň matku nynějšího vlastníka, paní Gertrudu Jarošovou. Podlah. výměra bytu pro výpočet VB má velikost 56 m2 cenu nájmu 14 Kč/m2/měs. Hodnotu tohoto věcného břemene stanovuji 94 000 Kč.

Pro porovnání vybírám některé podobné nemovitosti z blízkého okolí, které mají podobnou velikost, stáří a dispoziční řešení, přičemž jsou nabízeny realitními kanceláři k prodeji :

- podobný RD 7+1 ve Frenštátě p.R. s pozemkem 350 m2.....nabízená cena 1 350 000 Kč
- RD v Šenově u NJ s poz. 2500 m2.....nabízená cena 1 200 000 Kč
- podobný dvoupodlažní RD v Rybí u NJ s poz. 830 m2.....nabízená cena 1 350 000 Kč
- dvougenerační RD v Bílovci s pozem. 400 m2 .....nabízená cena 1 500 000 Kč
- dvougenerační RD v Klokočově s poz. 1000 m2.....nabízená cena 1 350 000 Kč

**Pátráním v realitní inzerci jsem dále zjistil, že oceňovaný rodinný dům č.p.160 ve Skotnici je již od ledna 2005 nabízen k prodeji realitní kanceláří Level Europe, a to za nabídkovou cenu, která v současné době činí 1 290 000 Kč.**

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, by obvyklá cena oceňované nemovitosti z listu vlastnictví číslo 239, tedy rodinného domu č.p.160, rodinného domu č.p.161, vedlejší stavby, garáže, studny, venk. úprav, pozemků a porostů činila výše 1 300 000 Kč. Tuto cenu přiměřeně ponížím o vypočtenou hodnotu věcného břemene bytu, která nemovitost zatěžuje.**

Výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.239 stanovuji ve výši :

**=1 200 000 Kč=**

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

- výpis z KN - LV číslo 239 pro katastrální území obce Skotnice, vyhotovený KÚ v Novém Jičíně dne 10.8.2004
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- část stavební dokumentace k nástavbě a přístavbě domu č.p.161
- studium dochovalé dokumentace k nemovitosti z LV č.239 na místě
- informace k nemovitosti z LV č.239, podané p. Gertrudou Jarošovou
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. EX855/04 ze dne 6.5.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 19.7.2005 za účasti soudního znalce a paní Gertrudy Jarošové
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.7.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 19 listů textu + přílohu a předává se objednateli v pěti 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 ).

