

Znalecký posudek číslo **3230 - 120/06**

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p.58 s příslušenstvím**
Nový Jičín - Libhošť

katastrální území: Libhošť
okres: Nový Jičín

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

MINARIK Jozef a Iva S J M
Libhošť čp.58 , N O V Ý J I Č Í N

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 7.6.2006**

Zpracovatel znaleckého posudku:

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

Cenový předpis:

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

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp.58 s příslušenstvím, který je postavený na rovinatém oploceném pozemku v centru katastrálního území Libhošť bývalého okresního města Nový Jičín.

Základem nemovitosti je přízemní nepodsklepený rodinný dům čp.58 s částečným podkrovím, k jehož východní stítové stěně je přistaven sklad domácího nářadí a materiálu. Venkovní úpravy tvoří přípojky plynu, vody, el. energie, zpevněné plochy a skleník, zastavěný pozemek p.č. st.24 s rodinným domem a oplocený přilehlý pozemek zahrady p.č.36 s ovocnými a okrasnými porosty.

Nemovitost je ve společném jmění bývalých manželů pana Jozefa Minarika, který má trvalý pobyt veden na RD čp.58 Libhošť, ale jeho pobyt jsem však nezjistil, a paní Ivy Minarikové, která bydlí v ulici Pod lipami 11/13, ale pro její nezáměr s ní nelze navázat kontakt. Jejich manželství bylo údajně rozvedeno, společné jmění manželů nemají dosud rozděleno.

Podklady k nemovitosti jsem ověřoval na Městském úřadě v Novém Jičíně, kde však v archivu není žádná dokumentace. Katastrální úřad mi poskytl informaci o předchozích majitelích nemovitosti z roku 2000, kterými byli po nabytí dědictví sourozenci Jaroslav a Miroslav Kotrsovi, jejich pobyt však neznají. Dům prodali bývalým manželům Minarikovým v roce 2001.

Bližší údaje jsem tak získal zaměřením celé nemovitosti zvenčí a informacemi od sousedů.

Z těchto informací vyplývá, že rodinný dům byl postaven asi v roce 1920, po celou dobu byl jen běžně udržován. V roce 2001 jej zakoupili tehdejší manželé Minarikovi a ti zahájili její modernizaci, která nebyla zcela dokončena a od roku 2004 v nemovitosti nikdo trvale nebydlí. Pan Minarik se zde pouze několikrát do roka zastaví.

Pro posudek vnitřního vybavení využiji skutečnost, že v nemovitosti asi dva roky majitelé bydleli i se svými dětmi, pohledem do některých oken je však vidět, že řada drobností není dosud dokončena a je v rozpracovaném stavu.

Pro stanovení tržní ceny využiji informaci o tom, že Minarikovi nemovitost nabízel v roce 2004 k prodeji za 1 250 000 Kč, přes řadu zájemců však k prodeji nedošlo zřejmě pro vyšší nabídky.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.1141 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1395/04 ze dne 20.1.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2, která je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům čp.58

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská budova

3) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

b) Plynovodní přípojka

c) Kanalizace

d) Zpevněné plochy

e) Skleník

f) Rámové oplocení

g) Drátěné oplocení

h) Plotová vrata

i) Plotová vrátka

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

- a) Zastavěný pozemek p.č. st.24
- b) Přílehlý pozemek p.č.36

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

- a) Ovocné stromy
- b) Okrasné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.58

Rodinný dům čp.58 je přízemní zřejmě nepodsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou, pod níž je částečné podkroví v rozsahu cca 1/2 půdorysu.

Dle poznatků sousedů byl dům postaven asi v roce 1920 a jeho technický stav tomuto odpovídá. V letech 2001 a 2002 proběhla jeho modernizace, která nebyla zcela dokončena. Celkový dojem je příznivý, otázkou je vnitřní stav interiéru nevětráním domu.

Vchod do domu je z jeho jižní strany a v přízemí budou zřejmě vedle kuchyně tři obytné místnosti se sociálním zařízením, v podkroví pak asi dva pokoje podle umístění střešních oken.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	A
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 290,00 Kč
Využitelné podkroví:	1/3 - 2/3
Koeficient podkroví:	1,0900
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 496,10 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
2 Zdivo	standard	21,2000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,4000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,9000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100
12 Dveře	standard	3,2000	0,000	0,0000

13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	5,2000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	4,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,4000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,1081
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,1081 \times 0,54 =$ 0,9416

Koeficient polohový K_5 : 1,0500
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,7960
 Základní cena upravená: $2\,496,10 \text{ Kč} \times 0,9416 \times 1,0500 \times 1,8280 \times 0,7960 =$ 3 590,93 Kč

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $(10,60 \times 13,05 + 2,00 \times 9,05) \times 3,00 + (3,00 \times 4,00 + 1,55 \times 2,00) \times 2,20 =$ 502,51 m³
 OP zastřešení: $10,60 \times (13,05 - 2,00) \times (0,90 + 3,50 : 2) + 4,65 \times 7,50 \times (0,75 + 2,55 : 2) + (3,00 \times 4,00 + 1,55 \times 2,00) \times (0,10 + 1,70) : 2 =$ 394,61 m³
 Obestavěný prostor celkem: 897,12 m³

Stáří: 86 roků
 Životnost: 120 roků
 Lineární opotřebení: 71,67%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,590,93 \text{ Kč} \times 897,12 \text{ m}^3 =$ 3 221 495,12 Kč
 Opotřebení: $3\,221\,495,12 \text{ Kč} \times 71,67\% =$ 2 308 845,55 Kč

Cena celkem: 912 649,57 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská budova

K východní stěně domu je přistavěna hospodářská budova, která je z části zděná a z části dřevěná trémová, krov je sedlový bez možností skladování, protože není proveden strop. Postavena byla současně s rodinným domem v roce 1920 a její technický stav je přiměřený stáří.

Typ: B
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
 Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm
 Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 250,00 Kč
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví: 1,0000
 Základní cena: 1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Obvodové stěny	podstandard	31,8000	-1,000	-0,3180
3 Stropy	chybí	19,8000	-1,852	-0,3667
4 Krov	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	8,1000	0,000	0,0000
6 Klempířské práce	standard	1,7000	0,000	0,0000
7 Úprava povrchů	chybí	6,1000	-1,852	-0,1130
8 Schodiště	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
9 Dveře	chybí	3,0000	-1,852	-0,0556
10 Okna	chybí	1,1000	-1,852	-0,0204
11 Podlahy	podstandard	8,2000	-1,000	-0,0820
12 Elektroinstalace	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580

Součet podílů: -1,0137

Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 1,0137 \times 0,54 = 0,4526$

Koeficient polohový K_5 : 1,0500

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8270

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7960

Základní cena upravená: $1\,250,00 \text{ Kč} \times 0,4526 \times 1,0500 \times 1,8270 \times 0,7960 = 863,90 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: $7,00 \times 7,50 \times 3,50 = 183,75 \text{ m}^3$

OP zastřešení: $7,00 \times 7,50 \times (0,25 + 2,55 : 2) = 80,06 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: $263,81 \text{ m}^3$

Stáří: 86 roků

Životnost: 100 roků

Lineární opotřebenění: 86,00%

Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebenění je 85%.

Reprodukční cena s vlivem K_p : $863,90 \text{ Kč} \times 263,81 \text{ m}^3 = 227\,905,46 \text{ Kč}$

Opotřebenění: $227\,905,46 \text{ Kč} \times 85,00\% = 193\,719,64 \text{ Kč}$

Cena celkem: 34 185,82 Kč

3) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Dům je napojen na vodovodní rozvod obce.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.1

Cena za m 360,00 Kč

Množství: 10,00 m

Koeficient polohový K_5 : 1,0500

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9320

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7960

Reprodukční cena s vlivem K_p : $360,00 \text{ Kč} \times 10,00 \times 1,0500 \times 1,9320 \times 0,7960 = 5\,813,16 \text{ Kč}$

Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	37,50%
Opotřebenění: 5 813,16 Kč x 37,50% =	2 179,94 Kč
Cena celkem:	3 633,23 Kč

b) Plynovodní přípojka

Dům je napojen na plynovodní rozvod obce.

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:	12,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K_p : 305,00 Kč x 12,00 x 1,0500 x 1,9320 x 0,7960 =	5 910,04 Kč
Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebenění:	26,67%
Opotřebenění: 5 910,04 Kč x 26,67% =	1 576,21 Kč
Cena celkem:	4 333,83 Kč

c) Kanalizace

Odpadní vody jsou napojeny na kanalizaci obce.

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:	11,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 180,00 Kč x 11,00 x 1,0500 x 1,9320 x 0,7960 =	20 959,66 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	50,00%
Opotřebenění: 20 959,66 Kč x 50,00% =	10 479,83 Kč
Cena celkem:	10 479,83 Kč

d) Zpevněné plochy

Přístup k domu je zpevněn betonovou mazaninou.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha - betonový monolitický povrch tloušťky 10 cm
(položka 8. 2. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	235,00 Kč
Množství: 2,60x6,30+1,60x24,60+0,80x13,40+0,40x13,00 =	71,66 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K _p : 235,00 Kč x 71,66 x 1,0500 x 1,9280 x 0,7960 =	27 136,51 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	12,50%
Opotřebenění: 27 136,51 Kč x 12,50% =	3 392,06 Kč
Cena celkem:	23 744,45 Kč

e) Skleník

Skleník typické kovové konstrukce se zasklením je v zahradě za domem.

Skleník - skleník z ocelových profilů se zasklením a základy (položka 19. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ² ZP	2 050,00 Kč
Množství: 2,10x7,00 =	14,70 m ² ZP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K _p : 2 050,00 Kč x 14,70 x 1,0500 x 1,8280 x 0,7960 =	46 041,53 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	20 roků
Lineární opotřebenění:	25,00%
Opotřebenění: 46 041,53 Kč x 25,00% =	11 510,38 Kč
Cena celkem:	34 531,15 Kč

f) Rámové oplocení

Rámové oplocení je provedeno kolem příjezdové komunikace.

Ploty - plot z ocelových plotových ráků s pletivem nebo dřevěné hoblované rámy na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	450,00 Kč
Množství: 24,00x1,25 =	30,00 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K _p : 450,00 Kč x 30,00 x 1,0500 x 1,8280 x 0,7960 =	20 625,87 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	25 roků
Lineární opotřebenění:	20,00%
Opotřebenění: 20 625,87 Kč x 20,00% =	4 125,17 Kč
Cena celkem:	16 500,70 Kč

g) Drátěné oplocení

Drátěné pletivé oplocení je provedeno na boční straně pozemku.

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 ² pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: (19,00+16,00)x1,50 =	52,50 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K _p : 240,00 Kč x 52,50 x 1,0500 x 1,8280 x 0,7960 =	19 250,81 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	25 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: 19 250,81 Kč x 20,00% =	3 850,16 Kč

Cena celkem: 15 400,65 Kč

h) Plotová vrata

Plotová vrata ocelové konstrukce slouží pro vjezd na pozemek.

Plotová vrátka - vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva 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 :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,7960
Reprodukční cena s vlivem K _p : 3 420,00 Kč x 1,00 x 1,0500 x 1,8280 x 0,7960 =	5 225,22 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	25 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: 5 225,22 Kč x 20,00% =	1 045,04 Kč

Cena celkem: 4 180,18 Kč

i) Plotová vrátka

Plotová vrátka ocelové konstrukce slouží pro vstup k rodinnému domu.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 450,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K ₅ :	1,0500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280

Koeficient prodejnosti K_p : 0,7960
Reprodukční cena s vlivem K_p : 1 450,00 Kč x 1,00 x 1,0500 x 1,8280 x 0,7960 = 2 215,37 Kč

Stáří: 5 roků
Životnost: 25 roků
Lineární opotřebení: 20,00%
Opotřebení: 2 215,37 Kč x 20,00% = 443,07 Kč

Cena celkem: 1 772,30 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.24

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.24 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 290 m², na kterém je postaven rodinný dům čp.58 s hospodářskou budovou. Při výpočtu ceny použijí mimo jiné srážku za okrajové území, neboť lokalita katastrálního území Libhošť, ve které se rodinný dům nachází je značně vzdálena od samotného centra obce Nový Jičín.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce i) 400,00 Kč/m²
Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient K_p	koeficient K_i
Rodinný dům čp.58	0,7960	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.3 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 30
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13: srážka 30%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16: přirážka 10%

Parcela číslo: st.24
Plocha: 290 m²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný
Základní cena upravená:
 $400,00 \times (100 - 30)\% \times (100 + 10)\% \times 0,7960 \times 1,8280 = 448,17 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $448,17 \text{ Kč/m}^2 \times 290 \text{ m}^2 = 129 969,30 \text{ Kč}$

Cena celkem: 129 969,30 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.36

Přilehlý pozemek parcelní číslo 36 tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce i) 400,00 Kč/m²
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p : 0,7960

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.3 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	srážka 30
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

Úpravy podle položek 1, 2, 12 a 13:	srážka 30%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 16:	přirážka 10%
Parcela číslo:	36
Plocha:	812 m ²
Ocenění podle odstavce:	8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:	
400,00 x (100 - 30)% x (100 + 10)% x 0,7960 x 1,8280 =	448,17 Kč/m ²
Úprava ceny podle odstavce 8: 448,17 Kč/m ² x 0,4 =	179,27 Kč/m ²
Cena za parcelu: 179,27 Kč/m ² x 812 m ² =	145 567,24 Kč
Cena celkem:	145 567,24 Kč

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

a) Ovocné stromy

Na přilehlém pozemku je menší množství běžných ovocných stromů.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
hrušeň (JHKM-Vk)	1	40	648,00	-40	388,80 Kč
jabloň (JHKM-Vk)	6	15	1920,00	-25	8 640,00 Kč

Koeficient prodejnosti K_p: 1,0000

Ovocné porosty celkem: 9 028,80 Kč

b) Okrasné porosty

Na pozemku u domu je několik kusů okrasných stromů a keřů.

Druh:	keř jehličnatý
Skupina okrasných rostlin:	Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložité a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)
Stáří:	5 roků
Cena za 1 ks:	275,00 Kč
Množství:	5 ks
Srážky:	30 %
Poloha výsadby:	Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 275,00 Kč x 0,75 x (100 - 30)% =	144,38 Kč
Celkem: 144,38 Kč x 5 ks =	721,90 Kč

Druh:	keř listnatý
Skupina okrasných rostlin:	Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložité a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)
Stáří:	5 roků
Cena za 1 ks:	275,00 Kč
Množství:	5 ks
Srážky:	30 %
Poloha výsadby:	Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 275,00 Kč x 0,75 x (100 - 30)% =	144,38 Kč
Celkem: 144,38 Kč x 5 ks =	721,90 Kč

Druh:	smrk
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)	
Stáří:	8 roků
Cena za 1 ks:	2 100,00 Kč
Množství:	6 ks
Srážky:	30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 2 100,00 Kč x 0,75 x (100 - 30)% =	1 102,50 Kč
Celkem: 1 102,50 Kč x 6 ks =	6 615,00 Kč
Okrasné porosty celkem:	8 058,80 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům čp.58	912 649,57 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>	
a) Hospodářská budova	34 185,82 Kč
<i>3) Venkovní úpravy (§ 10)</i>	
a) Vodovodní přípojka	3 633,23 Kč
b) Plynovodní přípojka	4 333,83 Kč
c) Kanalizace	10 479,83 Kč
d) Zpevněné plochy	23 744,45 Kč
e) Skleník	34 531,15 Kč
f) Rámové oplocení	16 500,70 Kč
g) Drátěné oplocení	15 400,65 Kč
h) Plotová vrata	4 180,18 Kč
i) Plotová vrátka	1 772,30 Kč
<i>4) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěný pozemek p.č. st.24	129 969,30 Kč
b) Přílehlý pozemek p.č.36	145 567,24 Kč
<i>5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Ovocné stromy	9 028,80 Kč
b) Okrasné porosty	8 058,80 Kč

Cena nemovitosti z LV č.1141 celkem: 1 354 040,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliontřístapadesátčtyřtisícčtyřicet korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 58

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1141 pro katastrální území Libhošť obce Nový Jičín, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Jozefa a Ivy Minarikových, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č.151/1997 Sb., jednak z tiskové a internetové nabídky obdobných nemovitostí, nabízených k prodeji realitními kanceláři v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen.

Oceňovanou nemovitostí je přízemní nepodsklepený rodinný dům čp.58 s částečným podkrovím, k jehož východní štítové stěně je přistavěna vedlejší stavba - sklad domácího nářadí a materiálu. Venkovní úpravy zde tvoří přípojky plynu, vody, el. energie, zpevněné plochy, oplocení a skleník. Dům je postaven na zastavěném pozemku p.č. st.24, přilehlý pozemek zahrady tvoří pozemek p.č.36 s ovocnými a okrasnými porosty. Nemovitost je ve společném jmění bývalých manželů pana Jozefa Minarika, který má trvalý pobyt veden na RD čp.58 Libhošť, ale jeho pobyt jsem však nezjistil, a paní Ivy Minarikové, která bydlí v ulici Pod lipami 11/13, ale pro její nezáměr s ní nelze navázat kontakt. Jejich manželství bylo údajně rozvedeno, společné jmění manželů nemají dosud rozděleno. Podklady k nemovitosti jsem ověřoval na Městském úřadě v Novém Jičíně, kde však v archivu není žádná dokumentace. Katastrální úřad mi poskytl informaci o předchozích majitelích nemovitosti z roku 2000, kterými byli po nabytí dědictví sourozenci Jaroslav a Miroslav Kotrsovi, jejich pobyt však neznají. Dům prodali bývalým manželům Minarikovým v roce 2001. Bližší informace a údaje potřebné ke stanovení tržní ceny jsem tak získal zaměřením celé nemovitosti zvenčí a také informacemi od sousedů. Z těchto informací vyplývá, že rodinný dům byl postaven asi v roce 1920, po celou dobu byl jen běžně udržován. V roce 2001 jej zakoupili tehdejší manželé Minarikovi a ti zahájili její modernizaci, která nebyla zcela dokončena a od roku 2004 v nemovitosti nikdo trvale nebydlí. Pro posouzení vnitřního vybavení využiji skutečnost, že v nemovitosti asi dva roky majitelé bydleli i se svými dětmi, pohledem do některých oken je však vidět, že řada drobností není dosud dokončena a je v rozpracovaném stavu.

Cena nemovitého majetku z LV č.1141, vypočtená dle oceňovacího předpisu, dosahuje výše 1 354 040 Kč. Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.1141 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na jeho výslednou cenu.

Pro porovnání vycházím především z aktuální nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k rodinnému bydlení, nabízených k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí Nového Jičína. Pro stanovení tržní ceny dále využiji informaci o tom, že manželé Minarikovi oceňovanou nemovitost nabízeli v roce 2004 k prodeji za 1 250 000 Kč, ale přes řadu zájemců k prodeji nedošlo, zřejmě pro vyšší nabídky, neboť o podobné starší rodinné domy je v místě zájem spíše za nižší ceny.

- velmi podobný starší RD 3+1 s garáží a pozemkem 990m² v Sedlnici.....nabízená cena 1 020 000 Kč
- podobný starší RD 6+1 po částr. Rekonstrukci poz.400m² ve Starém Jičíně.....nab. cena 990 000 Kč
- podobný starší RD 4+1 v rekonstrukci s poz.1380m² v Suchdole n.O.....nabízená cena 890 000 Kč
- velmi podobný starší RD s garáží a pozemkem 600m² v Libhošti.....nabízená cena 1 100 000 Kč
- podobný starší RD 3+1 po rekonstrukci s poz.500m² v Kateřiněch.....nabízená cena 990 000 Kč
- podobný starší RD 5+1 s malým pozemkem v Mořkově.....nabízená cena 990 000 Kč
- podobný starší RD 3+1 po část rekonstrukci s pozem.1000m² v Sedlnici...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 LV č.1141 pro k.ú. Libhošť obce Nový Jičín, tedy rodinného domu čp.58 s příslušenstvím, tvořeným jednou vedlejší stavbou, venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemkem p.č.st.24 a p.č.36 cenou ve výši :

=950 000 Kč=

slovy : devětsetpadesátisícikorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1141 pro katastrální území Libhošť bývalého okresního města Nový Jičín, vyhotovený KÚ v Novém Jičíně dne 25.4.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1369/03-28 ze dne 10.5.2006
- studium dochovalé stavební dokumentace u stavebního archivu MÚ v Novém Jičíně, kde se však nic nedochovalo
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 7.6..2006 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 7.6.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 13 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).