

Znalecký posudek číslo 3356 – 26/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp.588

Topolova 588

VŘESINA

bývalý okres: Nový Jičín

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
Mgr. Pavla Fučková OSTRAVA
Poděbradova 41
O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

D V O Ř Á K Daniel
Topolová 588
V Ř E S I N A

680621/1368

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 30.1.2007

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., č. 640/2004Sb. a č. 617/2006.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům čp.588 s venkovními úpravami, porosty a pozemky, který je umístěn na okraji centra obce Vřesina se správním střediskem v Bílovci, které patří do bývalého okresu Nový Jičín. Obec Vřesina navíc přímo hraničí s krajským městem Ostrava, do kterého má přímé spojení hromadnou dopravou.

Původní rodinný dům byl postaven v roce 1982 jako přízemní podsklepený dům s rovnou střechou a s několika venkovními úpravami.

V roce 1999 došlo ke změně vlastníka a tento nový vlastník provedl na základě stavebního povolení ze srpna 2002 nástavbu domu o podkroví, ve kterém umístil obytné místnosti, celkově dům modernizoval, provedl náročné zahradní úpravy včetně krytého bazénu a sadových úprav. Tyto práce byly ukončeny v červenci 2003 a kolaudační rozhodnutí dosud nenabylo právní moci.

Ocenění celé nemovitosti je provedeno na základě Usnesení soudní exekutorky Mgr. Pavly Fučíkové z exekutorského úřadu v Ostravě pod čj. 024 EX 38/02-109 ze dne 29.1.2007 k vymožení povinnosti zaplatit pohledávku.

Sestavení posudku:

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

- a) Rodinný dům čp.

2) Venkovní úpravy (§10)

- a) Vodovodní přípojka
- b) Kanalizační přípojka
- c) Zpevněná plocha zámková
- d) Zpevněná plocha břidlicová
- e) Zpevněná plocha z dlaždic
- f) Zpevněná plocha u bazénu
- g) Obrubníky
- h) Betonová opěrná zeď
- i) Terasa u vstupu
- j) Terasa za domem
- k) Zahradní bazén
- l) Zahradní schody
- m) Předložné schody
- n) Zahradní udírna
- o) Uliční oplocení
- p) Podezdívka uličního oplocení
- q) Vrátko uličního oplocení
- r) Vrata uličního oplocení
- s) Pohon vrat
- t) Zadní oplocení
- u) Podezdívka zadního oplocení
- v) Vrátko zadního oplocení
- w) Vrata zadního oplocení
- x) Boční oplocení
- y) Podezdívka bočního oplocení

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

- a) Zastavěný pozemek p.č. 887/2 a /3
- b) Přilehlý pozemek p.č. 887/1 a 2065/59

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

- a) Ovocné porosty
- b) Okrasné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.

Rodinný dům čp.588 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou, pod kterou je obytné podkroví.

Původní dům byl postaven v roce 1982 a jednalo se o přízemní podsklepený dům s rovnou střechou. V roce 1999 došlo ke změně majitele a ten na základě stavebního povolení z 22.7.2002 provedl zastřešení domu sedlovou střechou, pod kterou vybudoval obytné podkroví spolu s modernizací přízemí a suterénu. Tyto práce byly ukončeny v červenci 2003, kdy údajně proběhla kolaudace (doklad nebyl předložen), jejíž právní moc údajně dosud nenastala. Ke dni ocenění je celá rekonstrukce domu ukončena, v domě se bydlí a technický stav je na velmi dobré úrovni, většina oceňovaných prvků je standardního až nadstandardního provedení.

Suterén je pod celým půdorysem domu a je v něm garáž pro dvě vozidla, kotelna s přípravou teplé vody, fitness centrum, dva sklady a schody do přízemí.

V přízemí je polo zakrytý vstup do domu, následuje předsíň, WC, chodba, kuchyňský kout se spíží, jídelnou a obytným pokojem, ze kterého je výstup na obytnou terasu, dvě pracovny, lázeň a schody do podkroví.

V podkroví je podélná chodba, která propojuje tři obytné místnosti, dvě šatny a koupelnu. Všechny místnosti mají sešikmené části stěn, střešní okna a větrací balkonové dveře bez balkonových ploch.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	C
Konstrukce:	zděná
Střeška:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 130,00 Kč
Využitelné podkroví:	3/3
Koeficient podkroví:	1,1200
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 385,60 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
2 Zdivo	75,0000	17,5500
2 Zdivo - nástavba	25,0000	5,8500
3 Stropy	75,0000	6,8250
3 Stropy - nástavba	25,0000	2,2750
7 Vnitřní omítky	67,0000	4,0870
7 Vnitřní omítky - nástavba	33,0000	2,0130
12 Dveře	50,0000	1,6000
12 Dveře - nástavba	50,0000	1,6000
17 Elektroinstalace	60,0000	2,5200
17 Elektroinstalace - nástavba	40,0000	1,6800

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	5,4000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou i svislou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	standard	17,5500	0,000	0,0000
- cihelné tl.45 cm				

2 Zdivo - nástavba	standard	5,8500	0,000	0,0000
- zdivo z porothermu tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	6,8250	0,000	0,0000
- montované s železobetonových stropních panelů				
3 Stropy - nástavba	standard	2,2750	0,000	0,0000
- nad podkrovím dřevěné trémové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	standard	5,4000	0,000	0,0000
- střecha je sedlového tvaru dřevěné vaznicové konstrukce				
5 Krytina	standard	3,3000	0,000	0,0000
- pálené taška CEMBRIT na latích				
6 Klempířské konstrukce	nadstandard	0,8000	1,000	0,0080
- veškeré měděné prvky				
7 Vnitřní omítky	standard	4,0870	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
7 Vnitřní omítky - nástavba	nadstandard	2,0130	1,000	0,0201
- vápenné štukové nadstandardního provedení				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové s tepelnou izolací				
9 Vnější obklady	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sokl obložený obkladovým materiálem				
10 Vnitřní obklady	nadstandard	2,2000	1,000	0,0220
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady nadstandardního provedení				
11 Schody	standard	2,3000	0,000	0,0000
- do suterénu kovové s obkladem, do podkroví dřevěné bez podstupnic s kovovým leštěným zábradlím				
12 Dveře	standard	1,6000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
12 Dveře - nástavba	nadstandard	1,6000	1,000	0,0160
- dřevěné do dřevěných truhlářských zárubní				
13 Okna	nadstandard	5,1000	1,000	0,0510
- plastová, francouzská a střešní				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,1000	0,000	0,0000
- plovoucí podlahy				
15 Podlahy ostatních místností	nadstandard	1,3000	1,000	0,0130
- keramické dlažby nadstandardního provedení				
16 Vytápění	standard	5,3000	0,000	0,0000
- elektrický přímotopný kotel s regulací				
17 Elektroinstalace	standard	2,5200	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
17 Elektroinstalace - nástavba	standard	1,6800	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
- je instalován				
19 Rozvod vody	standard	2,9000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny v plastových trubkách				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,7000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohřívače vody				
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
22 Kanalizace	standard	2,7000	0,000	0,0000
- běžné kameninové a litinové odpady ze všech zařizovacích předmětů				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- elektrický sporák				
24 Vnitřní vybavení	nadstandard	4,3000	1,000	0,0430
- vana, umývadlo, sprcha nadstandardního provedení				
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000
- splachovací				
26 Ostatní	nadstandard	4,0000	1,000	0,0400
- nadstandardní vybavení všech místností				
Součet podílů:				0,2038
Koeficient vybavení stavby K ₄ : 1 + 0,2038 x 0,54 =				1,1101

Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Základní cena upravená: $2\,385,60\text{ Kč} \times 1,1101 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	4 060,70 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $(15,20 \times 8,00 + 5,50 \times 5,75) \times 2,50 =$	383,06 m ³
OP vrchní stavby: $(15,40 \times 9,30 + 5,80 \times 6,10) \times 2,80 =$	500,08 m ³
OP zastřešení:	
$15,40 \times 8,00 \times (1,70 + 2,50 : 2) + 15,40 \times 1,30 \times 1,70 : 2 + (6,10 + 2,00) \times 5,80 \times (1,70 + 2,50 : 2) + 2,00 \times 4,50 \times (1,70 + 2,50 : 2) =$	545,60 m ³
Obestavěný prostor celkem:	1428,74 m ³

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	4,8645	25	200	0,61 %
2 Zdivo	15,8095	25	200	1,98 %
2 Zdivo - nástavba	5,2698	5	200	0,13 %
3 Stropy	6,1481	25	200	0,77 %
3 Stropy - nástavba	2,0494	5	200	0,05 %
4 Střecha	4,8645	5	150	0,16 %
5 Krytina	2,9727	5	80	0,19 %
6 Klempířské konstrukce	1,1098	5	80	0,07 %
7 Vnitřní omítky	3,6817	25	80	1,15 %
7 Vnitřní omítky - nástavba	2,7926	5	80	0,17 %
8 Fasádní omítky	2,5223	5	60	0,21 %
9 Vnější obklady	0,4504	5	50	0,05 %
10 Vnitřní obklady	3,0520	5	50	0,31 %
11 Schody	2,0719	5	200	0,05 %
12 Dveře	1,4413	25	80	0,45 %
12 Dveře - nástavba	2,2196	5	80	0,14 %
13 Okna	7,0751	5	80	0,44 %
14 Podlahy obytných místností	1,8917	5	80	0,12 %
15 Podlahy ostatních místností	1,8035	5	80	0,11 %
16 Vytápění	4,7744	5	50	0,48 %
17 Elektroinstalace	2,2701	25	50	1,14 %
17 Elektroinstalace - nástavba	1,5134	5	50	0,15 %
18 Bleskosvod	0,5405	5	50	0,05 %
19 Rozvod vody	2,6124	5	50	0,26 %
20 Zdroj teplé vody	1,5314	5	40	0,19 %
21 Instalace plynu	0,0000	0	50	0,00 %
22 Kanalizace	2,4322	5	60	0,20 %
23 Vybavení kuchyně	0,4504	5	30	0,08 %
24 Vnitřní vybavení	5,9653	5	60	0,50 %
25 Záchod	0,2702	5	60	0,02 %
26 Ostatní	5,5491	5	0	0,00 %

Opotřebení celkem: 10,22 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $4\,060,70\text{ Kč} \times 1428,74\text{ m}^3 =$ 5 801 684,52 Kč
 Opotřebení: $5\,801\,684,52\text{ Kč} \times 10,22\% =$ 592 932,16 Kč

Cena celkem: 5 208 752,36 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovod je proveden mezi obecní vodovodní sítí vedoucí v ulici před domem a rodinným domem čp.588. Zhotoven je od počátku trvání původní stavby, tedy od roku 1982 a jeho současný technický stav je odpovídající věku.

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 40 mm (položka 1. 1. 6. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	385,00 Kč
Množství:	15,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $385,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9270 =$	9 369,30 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	55 roků
Lineární opotřebení:	45,45%
Opotřebení: $9 369,30 \text{ Kč} \times 45,45\% =$	4 258,35 Kč
Cena celkem:	5 110,95 Kč

b) Kanalizační přípojka

Kanalizace pro splaškové vody z domu je napojena na obecní kanalizaci v ulici před domem. Jedná se o kameninové potrubí v délce 16 bm z roku 1982.

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:	16,00 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_j :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1 180,00 \text{ Kč} \times 16,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9270 =$	30 630,71 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	31,25%
Opotřebení: $30 630,71 \text{ Kč} \times 31,25\% =$	9 572,10 Kč
Cena celkem:	21 058,61 Kč

c) Zpevněná plocha zámková

Dvorní část před rodinným domem čp.588 je opatřena zpevněnou plochou ze zámkové dlažby. Současný technický stav této plochy je dobrý.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - betonová dlažba zámková - šedá, tloušťka do 80 mm (položka 8. 3.27. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
--	------------

Cena za m ²	515,00 Kč
Množství:	117,84 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 515,00 Kč x 117,84 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9270 =	97 693,80 Kč
Stáří:	6 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	12,00%
Opotřebení: 97 693,80 Kč x 12,00% =	11 723,26 Kč
Cena celkem:	85 970,54 Kč

d) Zpevněná plocha břidlicová

Kolem rodinného domu čp.588 se nachází přístupové chodníky, provedené z břidlicových teracových kamenů. Jejich současný technický stav je dobrý.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z dlažby teracové 25/25/2,5 do písku (položka 8. 3. 7. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	150,00 Kč
Množství:	33,50 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 150,00 Kč x 33,50 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9270 =	8 089,15 Kč
Stáří:	6 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	15,00%
Opotřebení: 8 089,15 Kč x 15,00% =	1 213,37 Kč
Cena celkem:	6 875,78 Kč

e) Zpevněná plocha z dlaždic

V zadní části přilehlého pozemku je jedna malá zpevněná plocha, provedená z betonových dlaždic 50/50. Současný technický stav této plochy je dobrý.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva (položka 8. 3. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	205,00 Kč
Množství:	2,00 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 205,00 Kč x 2,00 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9270 =	660,01 Kč

Stáří:	0 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	0,00%
Opotřebení: 660,01 Kč x 0,00% =	0,00 Kč

Cena celkem: 660,01 Kč

f) Zpevněná plocha u bazénu

Jedná se o dlažbu ploch kolem bazénu z klinkerového materiálu. Stáří 1 rok, technický stav dobrý.

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z granitoidových dlaždice 30/30/4 do lože z kameniva
(položka 8. 3. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	220,00 Kč
Množství:	72,00 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 220,00 Kč x 72,00 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9270 =	25 498,94 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	8,33%
Opotřebení: 25 498,94 Kč x 8,33% =	2 124,06 Kč

Cena celkem: 23 374,88 Kč

g) Obrubníky

Na několika částech přilehlého pozemku rodinného domu čp.588 se nacházejí zahradní obrubníky, které lemují a oddělují travnaté a osázené plochy. Současný technický stav obrubníků je dobrý.

Obrubníky a krajníky - obrubník monolitický do průřezu 0,05 m² (položka 9. 7. přílohy číslo 11 Oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m	350,00 Kč
Množství:	32,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 350,00 Kč x 32,00 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9270 =	18 029,56 Kč

Stáří:	6 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	12,00%
Opotřebení: 18 029,56 Kč x 12,00% =	2 163,55 Kč

Cena celkem: 15 866,01 Kč

h) Betonová opěrná zeď

Opěrné zdi - opěrné zdi monolitické ze železového betonu (položka 11. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m ³ OP	2 400,00 Kč
Množství:	3,42 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 2 400,00 Kč x 3,42 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9270 =	12 585,74 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	41,67%
Opotřebení: 12 585,74 Kč x 41,67% =	5 244,48 Kč
Cena celkem:	7 341,26 Kč

i) Terasa u vstupu

Vstupní terasa se nachází před hlavním vchodem do 1.NP rodinného domu čp.588. Jde o betonovou terasu nesenou ocelovými sloupky. Její současný technický stav je dobrý.

Terasy venkovní - terasa, výška do 1,5 m nad urovnaný terén, na jedné řadě zděných sloupků (položka 34. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ²	2 630,00 Kč
Množství:	7,37 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9400
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 2 630,00 Kč x 7,37 x 0,8500 x 1,9400 x 0,9270 =	29 629,45 Kč
Stáří:	25 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	62,50%
Opotřebení: 29 629,45 Kč x 62,50% =	18 518,41 Kč
Cena celkem:	11 111,04 Kč

j) Terasa za domem

Ve výklenku zadní části rodinného domu čp.588 je zhotovena velká prostorná terasa, určená pro posezení a odpočinek. Zhotovena je z betonu a obložena keramickými dlaždicemi. Její současný technický stav je dobrý.

Terasy venkovní - terasa, výška do 2,10 m nad urovnaný terén na dvou zdech (položka 34. 7. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ²	2 160,00 Kč
Množství:	58,56 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9400

Koeficient prodejnosti K_p : 0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,160,00 \text{ Kč} \times 58,56 \times 0,8500 \times 1,9400 \times 0,9270 = 193\,354,91 \text{ Kč}$

Stáří: 6 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 12,00%
Opotřebení: $193\,354,91 \text{ Kč} \times 12,00\% = 23\,202,59 \text{ Kč}$

Cena celkem: 170 152,32 Kč

k) Zahradní bazén

Jedná se o nadstandardní provedení venkovního bazénu od firmy DESJOUAUX o rozměrech 5 x 10 m s kompletním vybavením a s umístěním na terase za rodinným domem. Bazén má pojízdné segmenové kovové zakrytí se zasklením.

Cena byla stanovena po dohodě s odbornou firmou AQUA Ostrava.

Montáž byla v roce 2002 a technický stav je dobrý.

Bazén venkovní - bazén venkovní betonový nezakrytý, stěny obložené nebo nátěr, izolace (položka 21. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.39.99
Cena za m^3 OP 5 200,00 Kč
Množství: 75,00 m^3 OP

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9400
Koeficient prodejnosti K_p : 0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $5\,200,00 \text{ Kč} \times 75,00 \times 0,8500 \times 1,9400 \times 0,9270 = 596\,162,97 \text{ Kč}$

Stáří: 5 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 10,00%
Opotřebení: $596\,162,97 \text{ Kč} \times 10,00\% = 59\,616,30 \text{ Kč}$

Cena celkem: 536 546,67 Kč

l) Zahradní schody

Mezi zadní terasou a terénem přilehlé zahrady jsou venkovní schody. Provedeny jsou z betonu a obloženy keramickými dlaždicemi. Současný technický stav těchto schodů je dobrý.

Schody venkovní předložené - schodiště betonové s teracem na terén (položka 12. 5. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.5
Cena za m 295,00 Kč
Množství: 24,60 m
Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $295,00 \text{ Kč} \times 24,60 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 = 11\,127,53 \text{ Kč}$
Stáří: 6 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 12,00%
Opotřebení: $11\,127,53 \text{ Kč} \times 12,00\% = 1\,335,30 \text{ Kč}$

Cena celkem:

9 792,23 Kč

m) Předložné schody

Před hlavním vchodem do 1.NP rodinného domu čp.588 jsou malé dřevěné schůdky. Jejich současný technický stav je dobrý.

Schody venkovní předložné - schodiště dřevěné, stupnice břidlicové, dlaždice apod. (položka 12. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m	185,00 Kč
Množství:	3,30 m
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $185,00 \text{ Kč} \times 3,30 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	936,11 Kč
Stáří:	6 roků
Životnost:	20 roků
Lineární opotřebení:	30,00%
Opotřebení: $936,11 \text{ Kč} \times 30,00\% =$	280,83 Kč

Cena celkem:

655,28 Kč

n) Zahradní udírna

Na zadní venkovní terase rodinného domu čp.588 je umístěna udírna s krbem a výčepním prostorem. Jde o prefabrikovanou udírnu s krbem, která je doplněna prostorem pro přípravu nápojů. Její současný technický stav je dobrý.

Udírna - udírna zděná z pálených nebo betonových cihel, omítka nebo spárování, dvířka (položka 24. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m^3 OP	4 500,00 Kč
Množství:	1,46 m^3 OP
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9400
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $4 500,00 \text{ Kč} \times 1,46 \times 0,8500 \times 1,9400 \times 0,9270 =$	10 043,05 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	12,50%
Opotřebení: $10 043,05 \text{ Kč} \times 12,50\% =$	1 255,38 Kč

Cena celkem:

8 787,67 Kč

o) Uliční oplocení

Uliční oplocení odděluje vstupní plochu dvoru přilehlého pozemku rodinného domu č.p.588 od obecního chodníku vedoucího podél místní asfaltové komunikace. Současný technický stav tohoto plotu je dobrý.

Ploty - plot z kovových profilů - kovářské provedení, zděné nebo kovové sloupky (položka 13. 3. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	1 650,00 Kč
Množství:	18,00 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 1 650,00 Kč x 18,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9270 =	45 540,52 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	45 roků
Lineární opotřebení:	11,11%
Opotřebení: 45 540,52 Kč x 11,11% =	5 059,55 Kč
Cena celkem:	40 480,97 Kč

p) Podezdívka uličního oplocení

Podezdívka se nachází pod celou délkou čelního plotu. Jde o betonovou podezdívku, která je obložena obkladem z obkladového pískovce. Současný technický stav je dobrý.

Ploty - podezdívka plotu z monolitického betonu, výška do 60 cm (položka 13.15. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	950,00 Kč
Množství:	12,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 950,00 Kč x 12,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9270 =	17 480,20 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	10,00%
Opotřebení: 17 480,20 Kč x 10,00% =	1 748,02 Kč
Cena celkem:	15 732,18 Kč

q) Vrátko uličního oplocení

Vrátko uličního oplocení je přímou součástí plotu. Jde o ocelová vrátka s výplní z ocelových profilů. Současný technický stav je dobrý.

Plotová vrátka - vrátka z ocelových profilů - kovářské provedení (položka 14. 3. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 200,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460

Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,200,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	4 906,72 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	12,50%
Opotřebení: $4\,906,72\text{ Kč} \times 12,50\% =$	613,34 Kč

Cena celkem: 4 293,38 Kč

r) Vrata uličního oplocení

Vrata jsou přímou součástí uličního plotu a umožňují vjezd osobního vozidla k rodinnému domu čp.588 z ulice. Jde o ocelová vrata s výplní z ocelových profilů. Současný technický stav vrat je dobrý.

Plotová vrátka - vrata z ocelových profilů - kovářské provedení (položka 14. 6. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	6 900,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $6\,900,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	10 580,12 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	12,50%
Opotřebení: $10\,580,12\text{ Kč} \times 12,50\% =$	1 322,52 Kč

Cena celkem: 9 257,61 Kč

s) Pohon vrat

Elektrický pohon je přímou součástí vrat čelního plotu. Instalován byl současně při montáži vrat a jeho současný technický stav je dobrý.

Plotová vrátka - elektrický pohon u vrátek a vrat (položka 14. 7. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	5 800,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $5\,800,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	8 893,43 Kč

Stáří:	5 roků
Životnost:	20 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $8\,893,43\text{ Kč} \times 25,00\% =$	2 223,36 Kč

Cena celkem: 6 670,07 Kč

t) Zadní oplocení

V zadní části přilehlého pozemku rodinného domu čp.588 je proveden plot ze dřevěných plotových ráků, vsazených na zděné omítnuté sloupky. Současný technický stav tohoto plotu je dobrý.

Ploty - plot z ocelových plotových ráků s pleťem nebo dřevěné hoblované ráky na zděné nebo betonové sloupky do betonových patek, nátěr nebo omítka (položka 13. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	720,00 Kč
Množství:	64,50 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 720,00 Kč x 64,50 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9270 =	71 208,81 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	16,67%
Opotřebení: 71 208,81 Kč x 16,67% =	11 870,51 Kč
Cena celkem:	59 338,30 Kč

u) Podezdívka zadního oplocení

Přímou součástí zadního plotu je i plotová podezdívka, nacházející se pod celou délkou zadního plotu. Jde o betonovou podezdívku výšky nad 30 cm a její současný technický stav je dobrý.

Ploty - podezdívka plotu z monolitického betonu, výška do 60 cm (položka 13.15. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	950,00 Kč
Množství:	43,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K _p : 950,00 Kč x 43,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9270 =	62 637,38 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	10,00%
Opotřebení: 62 637,38 Kč x 10,00% =	6 263,74 Kč
Cena celkem:	56 373,64 Kč

v) Vrátko zadního oplocení

Přímou součástí zadního plotu jsou i dřevěná vrátka, sloužící pro vstup na přilehlý pozemek rodinného domu čp.588 ze zadní části. Současný technický stav těchto vrátek je dobrý.

Plotová vrátka - vrátka dřevěná včetně sloupků (položka 14. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 270,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,270,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	1 947,36 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	16,67%
Opotřebení: $1\,947,36\text{ Kč} \times 16,67\% =$	324,62 Kč
Cena celkem:	1 622,74 Kč

w) Vrata zadního oplocení

Přímou součástí zadního plotu rodinného domu čp.588, jsou plotová vrata, umožňující vjezd osobním vozidlem do zadní části přilehlého pozemku. Současný technický stav těchto vrat je dobrý.

Plotová vrátka - vrata dřevěná včetně sloupků (položka 14. 4. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 300,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,300,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 =$	5 060,06 Kč
Stáří:	5 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	16,67%
Opotřebení: $5\,060,06\text{ Kč} \times 16,67\% =$	843,51 Kč
Cena celkem:	4 216,55 Kč

x) Boční oplocení

Jde o boční část plotu, oddělující přilehlý pozemek rodinného domu čp.588 od pozemku souseda. Jde o plot z dřevěných latí, uchycených na nosnících ocelových plotových sloupků. Současný technický stav plotu je dobrý.

Ploty - plot dřevěný laťový na dřevěných nebo ocelových sloupcích, nátěr nebo impregnace (položka 13. 6. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	435,00 Kč
Množství:	46,20 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270

Reprodukční cena s vlivem K_p : $435,00 \text{ Kč} \times 46,20 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 = 30\,815,75 \text{ Kč}$

Stáří: 5 roků
Životnost: 30 roků
Lineární opotřebení: 16,67%
Opotřebení: $30\,815,75 \text{ Kč} \times 16,67\% = 5\,136,99 \text{ Kč}$

Cena celkem: 25 678,76 Kč

y) Podezdívka bočního oplocení

Podezdívka bočního plotu je jeho přímou součástí. Jde o betonovou podezdívku s nadzemní výškou nad 30 cm. Její současný technický stav je dobrý.

Ploty - podezdívka plotu z monolitického betonu, výška do 60 cm (položka 13.15. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4
Cena za m 950,00 Kč
Množství: 30,80 m

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,9270
Reprodukční cena s vlivem K_p : $950,00 \text{ Kč} \times 30,80 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9270 = 44\,865,84 \text{ Kč}$

Stáří: 5 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 10,00%
Opotřebení: $44\,865,84 \text{ Kč} \times 10,00\% = 4\,486,58 \text{ Kč}$

Cena celkem: 40 379,26 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 887/2 a /3

Jedná se o dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 887/2 - zastavěná plocha rodinným domem čp.588 o výměře 151 m^2 a parcelní číslo 887/3 - zastavěná plocha vedlejší stavbou o výměře 14 m^2 .

Parcela číslo 887/2 s RD čp.588 zůstává beze změn s plochou 151 m^2 .

Objekt na parcele 887/3 byl v rámci rekonstrukce RD zbourán avšak tato plocha se značně zvýšila tím, že na něm i přilehlém pozemku 887/1 byly provedeny zpevněné plochy a stavba zahradního bazénu.

Jedná se o následující plochy: zámková dlažba - 118 m^2 , břidlicová dlažba - 34 m^2 , dlažba z dlaždic - 2 m^2 , přední terasa - 8 m^2 , zadní terasa - 59 m^2 , bazén - 50 m^2 a dlažba kolem bazénu - 72 m^2 , což je celkem - 343 m^2 .

Z tohoto důvodu budu u parcely 887/3 počítat plochu 343 m^2 a o rozdíl ve výměrách ($343 \text{ m}^2 - 14 \text{ m}^2 = 329 \text{ m}^2$) - 329 m^2 snížím plochu přilehlého pozemku 887/1.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě: 2468
Cena pozemku: $ZC = (35 + (2468 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 = 160,58 \text{ Kč/m}^2$
Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,9270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
16 Pozemek v obci s geogr., hosp. či kulturním významem	+ 50
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10
Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	přirážka 50%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	887/2
Plocha:	151 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$160,58 \times (100 + 50)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9270 \times 1,9460 =$	477,97 Kč/m ²
Cena za parcelu: $477,97 \text{ Kč/m}^2 \times 151 \text{ m}^2 =$	72 173,47 Kč
Parcela číslo:	887/3
Plocha:	343 m ²
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$160,58 \times (100 + 50)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9270 \times 1,9460 =$	477,97 Kč/m ²
Cena za parcelu: $477,97 \text{ Kč/m}^2 \times 343 \text{ m}^2 =$	163 943,71 Kč
Cena celkem:	236 117,18 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č. 887/1 a 2065/59

Jedná se o dvě parcely pozemku a to parcelní číslo 887/1 - orná půda o výměře 631 m², která tvoří s rodinným domem jeden funkční celek a parcelní číslo 2065/59 - orná půda o výměře 533 m², která je rovněž přilehlým pozemkem.

U parcely 887/1 dojde ke snížení plochy o 329 m² na novou výměru 302 m² (viz popis u předešlého pozemku).

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě:	2468
Cena pozemku: $ZC = (35 + (2468 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 =$	160,58 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9270

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
16 Pozemek v obci s geogr., hosp. či kulturním významem	+ 50
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10
Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	přirážka 50%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	přirážka 10%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	2065/59
Plocha:	533 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave	
Základní cena upravená:	
$160,58 \times (100 + 50)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9270 \times 1,9460 \times 0,4 =$	191,19 Kč/m ²
Cena za parcelu: $191,19 \text{ Kč/m}^2 \times 533 \text{ m}^2 =$	101 904,27 Kč

Parcela číslo: 887/1
Plocha: 302 m²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave
Základní cena upravená:
 $160,58 \times (100 + 50)\% \times (100 + 10)\% \times 0,9270 \times 1,9460 \times 0,4 = 191,19 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $191,19 \text{ Kč/m}^2 \times 302 \text{ m}^2 = 57 739,38 \text{ Kč}$

Cena celkem: 159 643,65 Kč

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

a) Ovocné porosty

Na přilehlém pozemku rodinného domu čp.588 se vyskytuje několik kusů ovocných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava. %	celkem
broskvoň (BM-vt)	1	5	1217,00	0	1 217,00 Kč
hrušeň (JHKM-Nk)	1	5	559,00	0	559,00 Kč
jabloň (JHKM-Nk)	3	5	559,00	0	1 677,00 Kč
rybíz černý (RJ-vt)	9	6	179,00	0	1 611,00 Kč
třešeň (T-Nk)	1	5	906,00	0	906,00 Kč

Koeficient prodejnosti K_p : 1,0000

Ovocné porosty celkem: 5 607,00 Kč

b) Okrasné porosty

Na přilehlém pozemku u rodinného domu je velké množství okrasných keřů a stromů.

Druh:

Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložené a jiné zakrslé tvary borovicovitého a jedlovitého typu (Položka: 16)

Stáří: 5 roků

Cena za 1 ks: 275,00 Kč

Množství: 43 ks

Srážky: 25 %

Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální r

Polohový koeficient: 0,75

Upravená cena za 1 ks: $275,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 25)\% = 154,69 \text{ Kč}$

Celkem: $154,69 \text{ Kč} \times 43 \text{ ks} = 6 651,67 \text{ Kč}$

Druh:

Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté stromy - borovicovitého a jedlového typu (Položka: 14)

Stáří: 8 roků

Cena za 1 ks: 2 100,00 Kč

Množství: 24 ks

Srážky: 25 %

Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální r

Polohový koeficient: 0,75

Upravená cena za 1 ks: $2 100,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 25)\% = 1 181,25 \text{ Kč}$

Celkem: $1 181,25 \text{ Kč} \times 24 \text{ ks} = 28 350,00 \text{ Kč}$

Druh:

Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a vzácnější opadavé listnáče, včetně kmenných tvarů keřů - I (Položka: 4)

Cenová skupina:	I
Stáří:	5 roků
Cena za 1 ks:	480,00 Kč
Množství:	58 ks
Srážky:	25 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální r	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 480,00 Kč x 0,75 x (100 - 25)% =	270,00 Kč
Celkem: 270,00 Kč x 58 ks =	15 660,00 Kč

Druh:	
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a vzácnější opadavé listnáče, včetně kmenných tvarů keřů - II (Položka: 5)	
Cenová skupina:	II
Stáří:	8 roků
Cena za 1 ks:	1 495,00 Kč
Množství:	26 ks
Srážky:	25 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální r	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: 1 495,00 Kč x 0,75 x (100 - 25)% =	840,94 Kč
Celkem: 840,94 Kč x 26 ks =	21 864,44 Kč

Okrasné porosty celkem: 72 526,11 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům čp. 5 208 752,36 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka	5 110,95 Kč
b) Kanalizační přípojka	21 058,61 Kč
c) Zpevněná plocha zámková	85 970,54 Kč
d) Zpevněná plocha břidlicová	6 875,78 Kč
e) Zpevněná plocha z dlaždic	660,01 Kč
f) Zpevněná plocha u bazénu	23 374,88 Kč
g) Obrubníky	15 866,01 Kč
h) Betonová opěrná zeď	7 341,26 Kč
i) Terasa u vstupu	11 111,04 Kč
j) Terasa za domem	170 152,32 Kč
k) Zahradní bazén	536 546,67 Kč
l) Zahradní schody	9 792,23 Kč
m) Předložné schody	655,28 Kč
n) Zahradní udírna	8 787,67 Kč
o) Uliční oplocení	40 480,97 Kč
p) Podezdívka uličního oplocení	15 732,18 Kč
q) Vrátko uličního oplocení	4 293,38 Kč
r) Vrata uličního oplocení	9 257,61 Kč

s) Pohon vrat	6 670,07 Kč
t) Zadní oplocení	59 338,30 Kč
u) Podezdívka zadního oplocení	56 373,64 Kč
v) Vrátko zadního oplocení	1 622,74 Kč
w) Vrata zadního oplocení	4 216,55 Kč
x) Boční oplocení	25 678,76 Kč
y) Podezdívka bočního oplocení	40 379,26 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 887/2 a /3	236 117,18 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č. 887/1 a 2065/59	159 643,65 Kč

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

a) Ovocné porosty	5 607,00 Kč
b) Okrasné porosty	72 526,11 Kč

Cena nemovitosti celkem: 6 849 990,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Šestmilionůsmsetčtyřicetdevěttisícdevětsetdevadesát korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 588

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.604 pro katastrální území obce Vřesina v bývalém okrese Nový Jičín, který je dle katastru nemovitostí veden ve výlučném vlastnictví Daniela DVOŘÁKA bytem Vřesina čp.588, 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 kancelářemi v dané lokalitě a také vyjdu z vlastní databáze tržních cen. Konkrétně se jedná o stavbu luxusního rodinného domu čp.588 s příslušenstvím, který je postavený na oploceném svažitém pozemku v okrajové zastavěné části obce s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.588 je přízemní podsklepená stavba zděné konstrukce se sedlovou střechou s podkrovím v celém rozsahu půdorysu. Postaven byl v roce 1982 a v roce 1999 byla úprovedena jeho nástavba o podkroví a celkové přestavění všech prvků vnitřního vybavení, takže jeho technický stav je ve velmi dobrém luxusním stavu. Vybavenost téměř všech prvků domu je standardní a nadstandardní. K domu dále přináležejí velké množství venkovních úprav v nadstandardním provedení.

Rodinný dům je postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 887/2 a 887/3 – zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek je tvořen parcelou číslo 887/1 – orná půda a 2065/59 – orná půda. V zahradě u domu roste několik kusů ovocných stromů a velké množství okrasných keřů.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z LV č.604 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Cena celé nemovitosti z LV č.604, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 6 849 990 Kč.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, věkově i dispozičně podobných rodinných domů a objektů k bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními

kanceláři v místě oceňované nemovitosti a jeho blízkém okolí. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu a nevelkou výměru vlastního přilehlého pozemku. Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

-	uxusní vila Polanka n.O.	- 7 700 000 Kč	1
-	uxusní vila Chlebovice	- 8 850 000 Kč	1
-	uxusní vila Ostrava – Hranečník	- 7 700 000 Kč	1
-	uxusní vila Dobratice	- 5 990 000 Kč	1
-	uxusní vila Ostravice	- 6 000 000 Kč	1
-	uxusní vila Frenštát p.R.	- 8 000 000 Kč	1
-	uxusní vila Ostrava – Radvanice	- 7 900 000 Kč	1

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.604 pro katastrální území obce Vřesina, tedy rodinného domu čp.588 s příslušenstvím, tvořeným venkovními úpravami, porosty a pozemkem p.č. 887/1, 887/2, 887/3 a p.č.2065/59 cenou ve výši :

= 6 700 000 Kč =
slovy : šestmilionůsedmsettisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 604 pro katastrální území a obec Vřesina u Bílovce, vyhotovený KÚ v Novém Jičíně dne 23.7.2003
- kopie katastrální mapy z 23.7.2003
- stavební dokumentace ke stavbě včetně stavebního povolení čj.výst./330/917/2002 - Star. ze dne 29.7.2002
- využití znaleckého posudku znalce ing. Karla Švarce Ostrava č.94 - 02/2001 ze dne 10.2.2001
- usnesení soudní exekutorky Mgr. Pavly Fučíkové, Exekutorský úřad Ostrava o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 38/02-109 ze dne 29.1.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 13.8.2003 za účasti soudního znalce, Mgr. Pavly Fučíkové a zástupce pana Daniela Dvořáka
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 30.1.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 22 listů a předává se objednateli ve třech 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).