

Znalecký posudek číslo 3540 – 210/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 234

S T R A H O V I C E

katastrální území: Strahovice

bývalý okres: Opava

O B V Y K L Á T R Ž N Í C E N A

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

S J M N Ě M E C Jiří a Eva
Strahovice 221
C H U C H E L N Á

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 1.8.2007

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., č. 617/2006 a č.76/2007 Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům čp.221, zapsaný na listu vlastnictví číslo 295 pro katastrální území a obec Strahovice v bývalém okrese Opava, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Jiřího a Evy NĚMCOVÝCH, bytem Strahovice čp.221. Ve skutečnosti zde žije pouze paní Eva Němcová, manžel Jiří údajně bydlí v Bolaticích.

Jmenovitě se jedná o rodinný dům čp.221, který je situován na rovinatém pozemku v centru obce Strahovice, v místě se soustředěnou výstavbou novějších rodinných domů.

Pro vypracování znaleckého posudku o ceně nemovitosti jsem oba manžely vyzval, aby mi dne 1.8.2007 v odpoledních hodinách umožnili prohlídku a zaměření celé nemovitosti a připravili si veškerou technickou dokumentaci. V uvedený den však byl dům uzamčen a v období od 14 do 17 hodin se k němu nikdo nedostavil. Provedl jsem proto vnější prohlídku domu, zaměření a fotodokumentaci. Druhou návštěvu již bez písemného vyzvání (prvý dopis mi byl vrácen nevyzvednutý dne 20.8.2007) jsem provedl 5.9.2007 rovněž v odpoledních hodinách. Opět nebyl nikdo doma a v závěru návštěvy přijelo osobní vozidlo, ve kterém byla asi paní Němcová a dva muži, všichni byli opilí, lehce mi najeli do mého auta a ve snaze zjistit, kdo jsou a kde je pan Němec jsem se dověděl pouze to, že pan Němec přebývá údajně v Bolaticích. Další informace a pokus o prohlídku domu vyřešila paní Němcová tím, že mne fyzicky vypudila ze dveří garáže a zamkla se v objektu. Já jsem ihned navštívil obecní úřad ve Strahovicích, kde jsem pracovníci starostky informoval o proběhlém incidentu a požádal jsem jí o zapůjčení technické dokumentace z jejích archívu OÚ. Další popis je proto doplněn o skutečnosti, zjištěné v této technické dokumentaci a částečně i informace od pracovnice OÚ Strahovice.

Rodinný dům čp.221 je objemově nadstandardní rodinný dům, který je celý podsklepený, má dvě nadzemní podlaží a sedlovou střechu s posunutým hřebenem do jedné strany. Asi jedna osmina plochy obou podlaží tvoří zastřešené terasy, které značně navyšují obestavěný prostor domu. Dle kolaudačního rozhodnutí i dle zjištění na místě samém je druhé nadzemní podlaží nedokončeno a mohou zde být pouze rozdělovací příčky.

Dle popisu v kolaudačním rozhodnutí je v suterénu domu garáž, kotelna, prádelna, tři sklepní místnosti a schody do 1.NP, kde je samostatná bytová jednotka s kuchyní, obývacím pokojem s jídelnou, třemi dalšími pokoji, koupelnou, WC a prostornou krytou terasou. Ve 2.NP je dle projektové dokumentace plánovaná samostatná bytová jednotka s kuchyní, jídelnou, dvěma pokoji a prostornou krytou terasou. Jelikož je dům užíván, domnívám se, že je jeho suterén a 1.NP standardně vybaveno a takto jej i ocením s tím, že dobu užívání započtu dle kolaudačního rozhodnutí v délce 16 let.

Rodinný dům čp.221 je postaven na stavebním pozemku parcelní číslo 162/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 195 m², přilehlými pozemky jsou parcelní číslo 161/1, 162/1 a 162/2 o celkové výměře 771 m². Dle snímku katastrální mapy je patrné, že, rodinný dům čp.221 manželů Němcových nemá zajištěn přístup na obecní komunikaci, neboť pruh pozemku o šířce cca 1 m mezi jejich pozemky a obecní komunikací parcelní číslo 162/3 je ve vlastnictví paní Miluše STAVAROVÉ, Komenského 274 CHUCHELNÁ.

Ocenění nemovitosti z listu vlastnictví č.295 pro k.ú. Strahovice je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1023/06-15 ze dne 2.7.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci majetku povinných manželů Evy a Jiřího NĚMCOVÝCH.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům č.p.234

2) Venkovní úpravy (§10)

- a) Vodovodní přípojka
- b) Kanalizace
- c) Plynovod
- d) Přípojka NN
- e) Zpevněná plocha z betonu

- f) Zpevněná plocha zámková
- g) Opěrná zeď z tvárnic
- h) Oplocení zadní
- i) Betonové prahy

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

- a) Zastavěný pozemek
- b) Přílehlý pozemek

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

- a) Okrasné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům č.p.234

Rodinný dům č.p.221 je podsklepená stavba se dvěma nadzemními podlažími a se sedlovou střechou, která má posunutý hřeben k pravé straně domu.

Dům byl dle technické dokumentace postaven v letech 1988 - 1991, kdy byl kolaudován a jeho technický stav se jeví jako přiměřený. Z kolaudačního rozhodnutí vyplývá, že k 27.11.1991 byl dokončen suterén a 1.NP domu, ke dni odhadu se jeví, že tento stav trvá i nadále.

Jelikož jsem neměl možnost dům prohlédnout, vycházím z technické dokumentace na OÚ ve Strahovicích. V suterénu je garáž, prádelna, kotelna a tři sklepní místnosti. V 1.NP je samostatná bytová jednotka s kuchyní, obývacím pokojem s jídelnou, třemi dalšími pokoji, velkou krytou terasou a sociálním zařízením. 2.NP není provedeno, má však dle dokumentace obsahovat byt se třemi pokoji a sociálním zařízením.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	D
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 900,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	1 900,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	4,3000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	24,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	9,3000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	4,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,0000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,7000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,4000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,3000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000

10 Vnitřní obklady	standard	2,4000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	3,9000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,4000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,3000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,3000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,4000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,2000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,0000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
19 Rozvod vody	standard	2,8000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,6000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,9000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,0000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0093
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0093 \times 0,54 =$ 0,9950

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,9070
Základní cena upravená: $1\ 900,00\ Kč \times 0,9950 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9070 =$ 2 836,26 Kč

Obestavěný prostor:
OP spodní stavby: $12,75 \times 15,85 \times 2,40 =$ 485,01 m³
OP vrchní stavby: $12,75 \times 15,85 \times 5,70 =$ 1151,90 m³
OP zastřešení: $12,75 \times 15,85 \times 3,20 : 2 =$ 323,34 m³
Obestavěný prostor celkem: 1960,25 m³

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K_4	% nedok.	dokonč. FOP
1 Základy	4,3217	0,00	4,3217
2 Zdivo	24,4227	0,00	24,4227
3 Stropy	9,3469	0,00	9,3469
4 Střecha	4,2212	0,00	4,2212
5 Krytina	3,0151	0,00	3,0151
6 Klempířské konstrukce	0,7035	0,00	0,7035
7 Vnitřní omítky	6,4322	30,00	4,5026
8 Fasádní omítky	3,3167	0,00	3,3167
9 Vnější obklady	0,4020	0,00	0,4020
10 Vnitřní obklady	2,4121	35,00	1,5679
11 Schody	3,9196	30,00	2,7438
12 Dveře	3,4171	35,00	2,2212
13 Okna	5,3268	0,00	5,3268
14 Podlahy obytných místností	2,3116	50,00	1,1558
15 Podlahy ostatních místností	1,4070	35,00	0,9146
16 Vytápění	4,2211	40,00	2,5327
17 Elektroinstalace	4,0201	40,00	2,4121
18 Bleskosvod	0,0000	0,00	0,0000
19 Rozvod vody	2,8141	40,00	1,6885
20 Zdroj teplé vody	1,6081	0,00	1,6081
21 Instalace plynu	0,5025	50,00	0,2513
22 Kanalizace	2,9146	40,00	1,7488
23 Vybavení kuchyně	0,5025	50,00	0,2513

24 Vnitřní vybavení	5,0251	50,00	2,5126
25 Záchod	0,4020	50,00	0,2010
26 Ostatní	3,0151	40,00	1,8091

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 83,1978
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,8320

Stáří: 16 roků
 Životnost: 100 roků
 Lineární opotřebení: 16,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $2\,836,26\text{ Kč} \times 1960,25\text{ m}^3 \times 0,8320 = 4\,625\,735,85\text{ Kč}$
 Opotřebení: $4\,625\,735,85\text{ Kč} \times 16,00\% = 740\,117,74\text{ Kč}$

Cena celkem: 3 885 618,11 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka pitné vody z obecního rozvodu.

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: 12,00 m

Koeficient polohový K_5 : 0,8500
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,0590
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,9070
 Reprodukční cena s vlivem K_p : $385,00\text{ Kč} \times 12,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9070 = 7\,333,72\text{ Kč}$

Stáří: 16 roků
 Životnost: 50 roků
 Lineární opotřebení: 32,00%
 Opotřebení: $7\,333,72\text{ Kč} \times 32,00\% = 2\,346,79\text{ Kč}$

Cena celkem: 4 986,93 Kč

b) Kanalizace

Kanalizační potrubí na splaškovou vodu do obecní kanalizace.

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: 10 = 10,00 m
 Koeficient polohový K_5 : 0,8500
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,0590
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,9070
 Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,180,00\text{ Kč} \times 10,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9070 = 18\,731,16\text{ Kč}$

Stáří:	16 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	20,00%
Opotřebení: 18 731,16 Kč x 20,00% =	3 746,23 Kč

Cena celkem: 14 984,93 Kč

c) Plynovod

Jedná se o přípojku plynu z obecního rozvodu.

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 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K_p : 305,00 Kč x 12,00 x 0,8500 x 2,0590 x 0,9070 =	5 809,83 Kč

Stáří:	16 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	32,00%
Opotřebení: 5 809,83 Kč x 32,00% =	1 859,15 Kč

Cena celkem: 3 950,68 Kč

d) Přípojka NN

Jedná se o přípojku NN z obecního rozvodu.

Elektrická síť - třífázová přípojka NN pro rodinný domek - kabel Al 50 mm² zemní (položka 3. 1. 7. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.43.9
Cena za m	215,00 Kč
Množství:	16,00 m

Koeficient polohový K_5 :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0230
Koeficient prodejnosti K_p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K_p : 215,00 Kč x 16,00 x 0,8500 x 2,0230 x 0,9070 =	5 365,13 Kč

Stáří:	16 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 5 365,13 Kč x 26,67% =	1 430,88 Kč

Cena celkem: 3 934,25 Kč

e) Zpevněná plocha z betonu

Jedná se o přístupové plochy kolem domu z betonové mazaniny.

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: 3,00x10,00+0,50x15,00+1,00x4,20+0,50x3,50 =	43,45 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K _p : 235,00 Kč x 43,45 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9070 =	16 082,45 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	30,00%
Opotřebení: 16 082,45 Kč x 30,00% =	4 824,74 Kč

Cena celkem: 11 257,72 Kč

f) Zpevněná plocha zámková

Jedná se o přístupové plochy kolem domu ze zámkové dlažby.

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: 0,80x3,60+1,20x15,00+4,00x7,00 =	48,88 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K _p : 515,00 Kč x 48,88 x 0,8500 x 2,0430 x 0,9070 =	39 649,07 Kč
Stáří:	15 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	30,00%
Opotřebení: 39 649,07 Kč x 30,00% =	11 894,72 Kč

Cena celkem: 27 754,35 Kč

g) Opěrná zed' z tvárnic

Jedná se o opěrnou zed' u vjezdu do garáže před domem z betonových ozdobných tvárnic.

Opěrné zdi - opěrné zdi z betonových váz o průměru do 400 mm - barevné (položka 11. 9.
přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m ²	920,00 Kč
Množství: 10,00x(0,60+1,20):2 =	9,00 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K _p : 920,00 Kč x 9,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9070 =	12 422,22 Kč

Stáří:	15 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: 12 422,22 Kč x 37,50% =	4 658,33 Kč

Cena celkem: 7 763,89 Kč

h) Oplocení zadní

Jedná se o oplocení zadní a část boční strany pozemku drátěným pletivem 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 ² pohl. plochy	240,00 Kč
Množství: 18,00x1,20+22,00x1,50 =	54,60 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K _p : 240,00 Kč x 54,60 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9070 =	19 659,52 Kč

Stáří:	12 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	40,00%
Opotřebení: 19 659,52 Kč x 40,00% =	7 863,81 Kč

Cena celkem: 11 795,71 Kč

i) Betonové prahy

Pod oplocením jsou provedeny betonové prahy.

Ploty - betonový práh mezi plotovými sloupky, nadzemní část výšky do 200 mm (položka
13.13. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	150,00 Kč
Množství: 18,00+22,00 =	40,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,9070
Reprodukční cena s vlivem K _p : 150,00 Kč x 40,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9070 =	9 001,61 Kč

Stáří:	12 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	30,00%
Opotřebení: 9 001,61 Kč x 30,00% =	2 700,48 Kč

Cena celkem: 6 301,13 Kč

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

a) Zastavěný pozemek

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 162/4 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 195 m², na které je postaven rodinný dům.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 902

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

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

Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p : 0,9070

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
17.4 Poz.ve výhodně poloř.částech obce s ohl. na účel užití stavby	+ 50
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16: nejsou

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19: přírážka 60%

Úpravy podle položek 12 a 13: nejsou

Parcela číslo: 162/4

Plocha: 195 m²

Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9070 \times 1,9460 = 98,84 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $98,84 \text{ Kč/m}^2 \times 195 \text{ m}^2 = 19 273,80 \text{ Kč}$

Cena celkem: 19 273,80 Kč

b) Přilehlý pozemek

Jedná se o 3 parcely pozemku parcelní číslo 161/1 - orná půda o výměře 131 m², parcelní číslo 162/1 - zahrada o výměře 238 m² a parcelní číslo 162/2 - ostatní plocha o výměře 402 m², které tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 902

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

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

Koeficient změn ceny staveb K_j : 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p : 0,9070

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
17.4 Poz.ve výhodně poloř.částech obce s ohl. na účel užití stavby	+ 50
19 Možnost napojení na plynovod	+ 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16: nejsou

Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19: přírážka 60%

Úpravy podle položek 12 a 13: nejsou

Parcela číslo: 161/1

Plocha: 131 m²

Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave

Základní cena upravená:

$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9070 \times 1,9460 \times 0,4 = 39,54 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $39,54 \text{ Kč/m}^2 \times 131 \text{ m}^2 =$	5 179,74 Kč
Parcela číslo:	162/1
Plocha:	238 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave	
Základní cena upravená:	
$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9070 \times 1,9460 \times 0,4 =$	39,54 Kč/m ²
Cena za parcelu: $39,54 \text{ Kč/m}^2 \times 238 \text{ m}^2 =$	9 410,52 Kč
Parcela číslo:	162/2
Plocha:	402 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave	
Základní cena upravená:	
$35,00 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9070 \times 1,9460 \times 0,4 =$	39,54 Kč/m ²
Cena za parcelu: $39,54 \text{ Kč/m}^2 \times 402 \text{ m}^2 =$	15 895,08 Kč
Cena celkem:	30 485,34 Kč

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

a) Okrasné porosty

Na přilehlém pozemku je bohatá výsadba okrasných dřevin.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Druh oceňovaného porostu:	okrasné rostliny
Číslo parcely:	162/2
Cena za 1 m ² podle §28, odst.5):	39,54 Kč
Výměra parcely s porostem:	402 m ²
Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a:	5 %
Výpočet ceny porostu: $39,54 \text{ Kč} \times 402 \text{ m}^2 \times 5 \% =$	794,75 Kč

Cena celkem: **794,75 Kč**

C) Rekapitulace nákladových cen

Rodinný dům č.p.234	6 129 855,20 Kč
Vodovodní přípojka	8 085,69 Kč
Kanalizace	20 651,78 Kč
Plynovod	6 405,55 Kč
Přípojka NN	5 915,25 Kč
Zpevněná plocha z betonu	17 731,48 Kč
Zpevněná plocha zámková	43 714,52 Kč
Opěrná zeď z tvárnic	13 695,94 Kč
Oplocení zadní	21 675,33 Kč
Betonové prahy	9 924,60 Kč
Zastavěný pozemek	21 250,06 Kč
Přilehlý pozemek	33 611,18 Kč
Okrasné porosty	794,75 Kč
Rekapitulace nákladových cen	6 333 311,31 Kč

D) Rekapitulace zjištěných cen

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

a) Rodinný dům č.p.234 3 885 618,11 Kč

2) Venkovní úpravy (§10)

a) Vodovodní přípojka 4 986,93 Kč
b) Kanalizace 14 984,93 Kč
c) Plynovod 3 950,68 Kč
d) Přípojka NN 3 934,25 Kč
e) Zpevněná plocha z betonu 11 257,72 Kč
f) Zpevněná plocha zámková 27 754,35 Kč
g) Opěrná zeď z tvárnic 7 763,89 Kč
h) Oplocení zadní 11 795,71 Kč
i) Betonové prahy 6 301,13 Kč

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

a) Zastavěný pozemek 19 273,80 Kč
b) Přilehlý pozemek 30 485,34 Kč

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

a) Okrasné porosty 794,75 Kč

Cena nemovitosti celkem: 4 028 900,00 Kč

OBVYKLÁ CENA RD č.p. 221

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 295 pro katastrální území a obec Strahovice v bývalém okrese Opava, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Jiřího a Evy NĚMCOVÝCH, 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. Úvodem je třeba konstatovat, že manželé NĚMCOVI mi neumožnili provést vnitřní prohlídku rodinného domu č.p.221 a tak vycházím ze studia archivní dokumentace na OÚ ve Strahovicích a vnější prohlídky domu.

Konkrétně se jedná o rodinný dům č.p. 221 bez vedlejších staveb s venkovními úpravami, který je postavený na rovinatém pozemku v centru obce Strahovice, vjezd z obecní komunikace je však přes pruh pozemku parcelní číslo 162/3, který je ve vlastnictví třetí osoby, kterou je paní Miluše STAVAROVÁ bytem Komenského ulice 274 v CHUCHELNÉ. Oprávněnost nebo dohodu o možnosti průjezdu přes pozemek se mi nepodařilo zjistit.

Rodinný dům č.p. 221 je nadměrná stavba rodinného domu zděné konstrukce s jedním podzemním a dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou o nepravidelném sklonu střech bez obytného podkrovní. V domě je dle kolaudačního rozhodnutí dokončena pouze jedna bytová jednotka v 1.NP, druhá zatím není provedena.

Dům byl postaven v letech 1988 – 1991, kdy byl kolaudován a jeho technický stav je přiměřený stáří. Napojen na městské inženýrské sítě, které vedou kolem obecní komunikace. Rodinný dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 162/4 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 195 m², přílehlým pozemkem jsou parcely číslo 161/1, 162/1 a 162/2 o výměře 771 m².

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 295 neváže žádné věcné břemeno, ovlivňující jeho užívání. Nedořešena je však možnost průjezdu na obecní komunikaci přes pozemek paní Miluše STAVAROVÉ parcelní číslo 162/3.

Cena nemovitosti z LV číslo 295, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - **4 028 900 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 kancelářemi v místě oceňované nemovitosti a jeho blízkém okolí. Při tomto porovnání beru v úvahu také současný technický stav domu.

Uvedené ceny porovnávaných objektů jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších :

- rodinný dům BOLATICE	- 2 920 000 Kč
- rodinný dům ŽIMROVICE	- 2 690 000 Kč
- rodinný dům VELKÉ HOŠTICE	- 3 500 000 Kč
- rodinný dům PUSTÁ POLOM	- 3 495 000 Kč
- rodinný dům SLAVKOV	- 3 990 000 Kč
- rodinný dům SLAVKOV	- 3 900 000 Kč
- rodinný dům KRAVARE	- 4 200 000 Kč

Ve všech uvedených případech se jedná o ceny včetně úplného dokončení domu, v případě domu čp.221 budu hodnotit pouze $\frac{3}{4}$ hodnoty domu pro nedokončení 2.NP.

Průměrná cena porovnávaných rodinných domů je **3 530 000 Kč**, po snížení ceny o navýšení nabídek na trhu s nemovitostmi – **3 175 000 Kč**. Při nedokončenosti domu činí hodnota jeho $\frac{3}{4}$ ceny - 2 400 000 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 číslo 295 pro katastrální území STRAHOVICE v bývalém okrese Opava, tedy rodinného domu čp. 221 bez vedlejších staveb s venkovními úpravami a zastavěným pozemkem parcelní číslo 162/4 o výměře 195 m² a přílehlým pozemkem parcelní číslo 161/1, 162/1 a 162/2 o výměře 771 m² ve výši :

= 2 400 000 Kč =

slovy : dvě milióny čtyřistatisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 295 pro katastrální území a obec Strahovice, vyhotovený KÚ v Opavě dne 22.8.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1023/06-15 ze dne 2.7.2007
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 1.8.2007 za účasti soudního znalce a 5.9.2007 za účasti soudního znalce a paní Němcové

- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 5.9.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 13 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).