

Znalecký posudek číslo 3380 – 50/07

O ceně nemovitosti:

Rodinný dům čp. 1148

RYCHVALD

katastrální území: Rychvald
bývalý okres: Karviná

OBVYKLÁ TRŽNÍ CENA

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41
OSTRAVA

Vlastník nemovitosti:

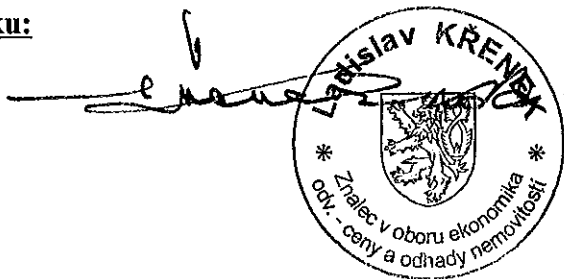
SJM
ŠIMONÍK Stanislav a Jana
Průjezdní 1148
RYCHVALD

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 28.2.2007

Zpracovatel znaleckého posudku:

KŘENEK 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:

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví číslo 1393 pro katastrální území a obec Rychvald, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Stanislava a Jany ŠIMONÍKOVÝCH, kteří zde mají trvalé bydliště na ulici Průjezdní 1148. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.1148 s hospodářskou budovou, venkovními úpravami, porosty a pozemkem v okrajové části obce Rychvald v bývalém okrese Karviná.

Na základě Usnesení 024 EX 335/05-54 ze dne 18.1.2007 jsem povinné manžely ŠIMONÍKOVY písemně vyzval, aby mi dne 28.2.2007 umožnili prohlídku uvedených nemovitostí za účelem vypracování požadovaného znaleckého posudku. V uvedený den mi pan Stanislav ŠIMONÍK velmi rezolutně oznámil, že s exekucí nesouhlasí a že mi prohlídku a zaměření nemovitosti neumožní. Proto jsem provedl fotodokumentaci z okolí nemovitosti a navštívil jsem stavební úřad v Rychvaldě, kde jsem prostudoval dochovanou stavební dokumentaci k rodinnému domu čp.1148.

Z dochované stavební dokumentace jsem zjistil:

Rodinný dům čp.1148 je podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními a sedlovou střechou. Celkově jsou v suterénu tradiční sklepní prostory s kotelnou, v přízemí a patře jsou dvě samostatné bytové jednotky 1 + 3 se sociálním zařízením. Hlavní vstup do domu je z jeho severní strany. Ve dvoře za domem je hospodářská budova, ve které je garáž, dílna a skladové prostory, dům je napojen na obecní vodovod a rozvod NN.

Původní dům z roku 1938 byl v letech 1990 až 2000 přistavěn a přestavěn a v roce 2000 kolaudován. V současné době je dle kolaudačního rozhodnutí schopen užívání, schází provést venkovní omítky. K domu přináležejí venkovní úpravy jako vodovodní přípojka, kanalizace s žumpou, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a vrátka.

Rodinný dům čp. 1148 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 3287 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlým pozemkem je parcelní číslo 3288 - zahrada o celkové výměře 1 074 m².

Tyto údaje, které jsem zjistil na stavebním úřadě v Rychvaldě a přiměřeně ověřil pouze přes oplocení pozemku na místě samém mi postačí k tomu, abych stanovil jednak nákladovou cenu rodinného domu při předpokládaném standardním vybavení a dle podkladů z internetových nabídek realitních kanceláří, vlastní databáze cen obdobných nemovitostí a dle informací v okolí nemovitostí stanovil i obvyklou tržní cenu. Před případným zahájením dražby bude nutno zásadně trvat na prohlídce nemovitostí s upřesněním některých vnitřních detailů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 335/05-54 ze dne 18.1.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinných manželů ŠIMONÍKOVÝCH.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům čp.1148

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Hospodářská budova

b) Přístřešek

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Přípojka vody

b) Biologický septik

c) Zpevněná plocha

d) Oplocení

e) Plotová vrata

f) Plotová vrátka

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 3287

b) Přilehlý pozemek p.č.3288

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

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.1148

Rodinný dům čp.1148 je podsklepená stavba zděné konstrukce se dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou bez podkroví.

Původní rodinný dům byl postaven v roce 1938 jako podsklepený přízemní se sedlovou střechou a rezalitem, v letech 1990 až 2000 současní majitelé provedli podsklepenou přístavbu v dvorní části, přistavěli druhé nadzemní podlaží a na půdě vznikl prostor pro případné obytné podkroví.

Vstup do domu je ze severní strany do přistavěné části, ve které je zádveř, chodba, kuchyně, sociální zařízení a schodišťový prostor. V původní části jsou tři obytné místnosti. V patře je rovněž samostatná bytová jednotka se třemi obytnými místnostmi a komorou. V suterénu je kotelna s uhlíkem, prádelna a dva sklepy. Tento výčet místností jsem získal ze stavební dokumentace, je možné, že ve skutečnosti je užití jednotlivých místností částečně jiné. Rozhodně se však jedná o dům se dvěma samostatnými bytovými jednotkami.

Po technické stránce se jeví dům jako kvalitní, z hlediska tepelné odolnosti je nutné provést venkovní zateplení zdí z fasádní omítkou.

Další životnost domu stanovuji na 70 let.

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

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
1 Základy	50,0000	2,1500
1 Základy - přístavba	50,0000	2,1500
2 Zdivo	50,0000	12,1500
2 Zdivo - přístavba	50,0000	12,1500
3 Stropy	50,0000	4,6500
3 Stropy - přístavba	50,0000	4,6500
7 Vnitřní omítky	40,0000	2,5600
7 Vnitřní omítky - přístavba	60,0000	3,8400

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na
K ₄				
1 Základy	standard	2,1500	0,000	0,0000
1 Základy - přístavba	standard	2,1500	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	12,1500	0,000	0,0000

2 Zdivo - přístavba	standard	12,1500	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	4,6500	0,000	0,0000
3 Stropy - přístavba	standard	4,6500	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	2,5600	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky - přístavba	standard	3,8400	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	chybí	3,3000	-1,852	-0,0611
9 Vnější obklady	chybí	0,4000	-1,852	-0,0074
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	standard	0,5000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	2,8000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,6000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093
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: -0,0778

Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0778 \times 0,54 = 0,9580$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460

Koeficient prodejnosti K_p : 0,6820

Základní cena upravená: $1\,900,00 \text{ Kč} \times 0,9580 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,6820 = 2\,415,72 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby: $7,65 \times 9,15 \times 2,25 + 4,80 \times 10,30 \times 2,35 = 273,68 \text{ m}^3$

OP vrchní stavby: $(9,15 \times 7,65 + 10,30 \times 4,80) \times 6,05 = 722,60 \text{ m}^3$

OP zastřešení: $(9,15 \times 7,65 + 10,30 \times 4,80) \times 2,10 : 2 = 125,41 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 1121,69 m^3

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z K_4	stáří	živ. opotř.
1 Základy	2,2443	70	140 1,12 %
1 Základy - přístavba	2,2443	7	77 0,20 %
2 Zdivo	12,6827	70	140 6,34 %
2 Zdivo - přístavba	12,6827	7	77 1,15 %
3 Stropy	4,8539	70	140 2,43 %
3 Stropy - přístavba	4,8539	7	77 0,44 %
4 Střecha	4,3841	7	77 0,40 %
5 Krytina	3,1315	7	77 0,28 %
6 Klempířské konstrukce	0,7307	7	77 0,07 %
7 Vnitřní omítky	2,6722	70	77 2,43 %
7 Vnitřní omítky - přístavba	4,0084	7	77 0,36 %
8 Fasádní omítky	0,0000	0	0 0,00 %

9 Vnější obklady	0,0000	0	0 0,00 %
10 Vnitřní obklady	2,5052	7	50 0,35 %
11 Schody	4,0710	7	140 0,20 %
12 Dveře	3,5491	7	77 0,32 %
13 Okna	5,5324	7	77 0,50 %
14 Podlahy obytných místností	2,4008	7	77 0,22 %
15 Podlahy ostatních místností	1,4614	7	77 0,13 %
16 Vytápění	4,3841	7	50 0,61 %
17 Elektroinstalace	4,1754	7	50 0,58 %
18 Bleskosvod	0,5219	7	50 0,07 %
19 Rozvod vody	2,9228	7	50 0,41 %
20 Zdroj teplé vody	1,6701	7	40 0,29 %
21 Instalace plynu	0,0000	0	0 0,00 %
22 Kanalizace	3,0271	7	60 0,35 %
23 Vybavení kuchyně	0,5219	7	30 0,12 %
24 Vnitřní vybavení	5,2192	7	60 0,61 %
25 Záchod	0,4175	7	60 0,05 %
26 Ostatní	3,1315	7	77 0,28 %

Opotřebení celkem: 20,35 %

Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,415,72 \text{ Kč} \times 1121,69 \text{ m}^3 = 2\,709\,688,97 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $2\,709\,688,97 \text{ Kč} \times 20,35\% = 551\,421,71 \text{ Kč}$

Cena celkem: 2 158 267,26 Kč

2) Vedlejší stavby (§7)

a) Hospodářská budova

Hospodářská budova je postavena ve dvoře za domem.

Jedná se o přízemní nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce se sedlovou střechou.

Postavena byla do roku 2000 částečnou rekonstrukcí původní kůlny, ze které zbyly pouze částečné obvodové zdi a její technický stav je přiměřený.

V hospodářské budově je garáž pro jedno osobní vozidlo, dílna, sklad a úkryt pro drůbež.

Typ:	A
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	střecha - krov umožňující zřízení podkrovní
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkrovní:	není
Koeficient podkrovní:	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	6,2000	0,000	0,0000
2 Obvodové stěny	standard	30,4000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	19,3000	0,000	0,0000
4 Krov	standard	10,8000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	6,9000	0,000	0,0000
6 Klempířské práce	standard	1,9000	0,000	0,0000
7 Úprava povrchů	standard	4,9000	0,000	0,0000

8 Schodiště	chybí	3,8000	-1,852	-0,0704
9 Dveře	standard	3,1000	0,000	0,0000
10 Okna	standard	1,0000	0,000	0,0000
11 Podlahy	standard	6,8000	0,000	0,0000
12 Elektroinstalace	standard	4,9000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0704
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0704 \times 0,54 =$ 0,9620

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8600
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,6820
 Základní cena upravená: $1\,250,00 \text{ Kč} \times 0,9620 \times 1,0000 \times 1,8600 \times 0,6820 =$ 1 525,40 Kč

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: $6,60 \times 9,90 \times 2,70 =$ 176,42 m³
 OP zastřešení: $6,60 \times 9,90 \times (0,60 + 1,75:2) =$ 96,38 m³
 Obestavěný prostor celkem: 272,80 m³

Stavba není dokončena:

Konstrukční prvek	přepoč FOP z K_4	% nedok. dokonč. FOP	
1 Základy	6,4450	0,00	6,4450
2 Obvodové stěny	31,6014	0,00	31,6014
3 Stropy	20,0627	0,00	20,0627
4 Krov	11,2268	0,00	11,2268
5 Krytina	7,1727	0,00	7,1727
6 Klempířské práce	1,9751	0,00	1,9751
7 Úprava povrchů	4,9000	50,00	2,5468
8 Schodiště	0,0000	0,00	0,0000
9 Dveře	3,2225	0,00	3,2225
10 Okna	1,0395	0,00	1,0395
11 Podlahy	7,0687	0,00	7,0687
12 Elektroinstalace	5,0936	0,00	5,0936

Finanční objemový podíl dokončených konstrukcí (celkem %): 97,4548
 Koeficient dokončenosti stavby: 0,9745

Stáří: 7 roků
 Životnost: 80 roků
 Lineární opotřebení: 8,75%

Reprodukční cena s vlivem K_p a nedokončených konstrukcí: $1\,525,40 \text{ Kč} \times 272,80 \text{ m}^3 \times$
 $0,9745 =$ 405 517,83 Kč
 Opotřebení: $405\,517,83 \text{ Kč} \times 8,75\% =$ 35 482,81 Kč

Cena celkem: 370 035,02 Kč

b) Přístřešek

K severní štítové stěně hospodářské budovy je přistavěn dřevěný přístřešek, sloužící pro částečné zajištění vozidel před povětrnostními vlivy.

Typ: G
 Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
 Konstrukce: přístřešky

- 18/-

Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
 Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
 Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 750,00 Kč
 Využitelné podkrovní: není
 Koeficient podkrovní: 1,0000
 Základní cena: 750,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na
<u>K₄</u>				
1 Základy	standard	12,2000	0,000	0,0000
2 Obvodové stěny	standard	31,0000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	0,0000	0,000	0,0000
4 Krov	standard	33,5000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	12,8000	0,000	0,0000
6 Klempířské práce	chybí	4,2000	-1,852	-0,0778
7 Úprava povrchů	standard	6,3000	0,000	0,0000
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
9 Dveře	standard	0,0000	0,000	0,0000
10 Okna	standard	0,0000	0,000	0,0000
11 Podlahy	standard	0,0000	0,000	0,0000
12 Elektroinstalace	standard	0,0000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0778
 Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,0778 x 0,54 = 0,9580

Koeficient polohový K₅: 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8600
 Koeficient prodejnosti K_p: 0,6820
 Základní cena upravená: 750,00 Kč x 0,9580 x 1,0000 x 1,8600 x 0,6820 = 911,43 Kč

Obestavěný prostor:
 OP vrchní stavby: 6,00x6,60x(2,50+2,80):2 = 104,94 m³
 Obestavěný prostor celkem: 104,94 m³

Stáří: 7 roků
 Životnost: 50 roků
 Lineární opotřebení: 14,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p: 911,43 Kč x 104,94 m³ = 95 645,46 Kč
 Opotřebení: 95 645,46 Kč x 14,00% = 13 390,36 Kč

Cena celkem: 82 255,10 Kč

3) Venkovní úpravy (§10)

a) Přípojka vody

Jedná se o přípojku vody z obecního rozvodu v ulici před domem.

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:	9,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6820
Reprodukční cena s vlivem K_p :	$360,00 \text{ Kč} \times 9,00 \times 1,0000 \times 2,0590 \times 0,6820 = 4\,549,73 \text{ Kč}$
Stáří:	7 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	14,00%
Opotřebení:	$4\,549,73 \text{ Kč} \times 14,00\% = 636,96 \text{ Kč}$
Cena celkem:	3 912,77 Kč

b) Biologický septik

V projektové dokumentaci je zakreslen biologický septik, umístěný za domem.

Kanalizace - septiky z monolitického i montovaného betonu - nad 15 m^3 (položka 2. 4. 2. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m^3 OP	2 800,00 Kč
Množství: $1,60 \times 3,80 \times 2,80 =$	$17,02 \text{ m}^3$ OP
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0590
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6820
Reprodukční cena s vlivem K_p :	$2\,800,00 \text{ Kč} \times 17,02 \times 1,0000 \times 2,0590 \times 0,6820 = 66\,920,37 \text{ Kč}$
Stáří:	7 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	11,67%
Opotřebení:	$66\,920,37 \text{ Kč} \times 11,67\% = 7\,809,61 \text{ Kč}$
Cena celkem:	59 110,76 Kč

c) Zpevněná plocha

Jedná se o plochu před vstupem do domu a vjezd do garáže.

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: 33 =	$33,00 \text{ m}^2$
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	2,0430
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6820
Reprodukční cena s vlivem K_p :	$235,00 \text{ Kč} \times 33,00 \times 1,0000 \times 2,0430 \times 0,6820 = 10\,805,24 \text{ Kč}$
Stáří:	7 roků

Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	14,00%
Opotřebení: $10\,805,24\text{ Kč} \times 14,00\% =$	1 512,73 Kč

Cena celkem: 9 292,51 Kč

d) Oplocení

Jedná se o oplocení pozemku z ocelových ráhů s drátěnou výplní.

Ploty - plot z ocelových plotových ráhů 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: $(46+25+46+20) \times 1,50 =$	205,50 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6820
Reprodukční cena s vlivem K _p : $450,00\text{ Kč} \times 205,50 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,6820 =$	122 730,23 Kč

Stáří:	18 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	60,00%
Opotřebení: $122\,730,23\text{ Kč} \times 60,00\% =$	73 638,14 Kč

Cena celkem: 49 092,09 Kč

e) Plotová vrata

Plotová vrata ocelové konstrukce slouží pro vjezd na pozemek u domu.

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 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6820
Reprodukční cena s vlivem K _p : $3\,420,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,6820 =$	4 538,93 Kč

Stáří:	7 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	23,33%
Opotřebení: $4\,538,93\text{ Kč} \times 23,33\% =$	1 058,93 Kč

Cena celkem: 3 480,00 Kč

f) Plotová vrátka

Plotová vrátka ocelové konstrukce slouží pro vstup na pozemek u 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_S : 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,6820
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,450,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,6820 = 1\,924,40\text{ Kč}$

Stáří: 7 roků
Životnost: 30 roků
Lineární opotřebení: 23,33%
Opotřebení: $1\,924,40\text{ Kč} \times 23,33\% = 448,96\text{ Kč}$

Cena celkem: 1 475,44 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. 3287

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3287 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 389 m^2 , na které je postaven rodinný dům čp.1148 a vedlejší stavby u domu.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).
Počet obyvatel v místě: 6791
Cena pozemku: $ZC = (35 + (6791 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 = 272,75\text{ Kč/m}^2$
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,9460
Koeficient prodejnosti K_p : 0,6820

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	- 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16: srážka 10%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19: srážka 7%
Úpravy podle položek 12 a 13: nejsou

Parcela číslo: 3287
Plocha: 389 m^2
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný
Základní cena upravená:
 $272,75 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6820 \times 1,9460 = 302,99\text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $302,99\text{ Kč/m}^2 \times 389\text{ m}^2 = 117\,863,11\text{ Kč}$

Cena celkem: 117 863,11 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.3288

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo 3288 - zahradu o výměře 685 m^2 , která tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě:	6791
Cena pozemku: $ZC = (35 + (6791 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 =$	272,75 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9460
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6820

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	- 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16:	srážka 10%
Úpravy podle položek 3 až 11, 14, 17 až 19:	srážka 7%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou

Parcela číslo:	3288
Plocha:	685 m ²
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavebním pozemkem	
Základní cena upravená:	
$272,75 \times (100 - 10)\% \times (100 - 7)\% \times 0,6820 \times 1,9460 \times 0,4 =$	121,20 Kč/m ²
Cena za parcelu: $121,20 \text{ Kč/m}^2 \times 685 \text{ m}^2 =$	83 022,00 Kč
Cena celkem:	83 022,00 Kč

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

a) Ovocné stromy a okrasné keře

Na přilehlém pozemku je několik ovocných stromů a okrasných keřů v běžné kvalitě.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Druh oceňovaného porostu:	smíšené porosty ovocných dřevin a okrasných rostlin
Číslo parcely:	3288

Cena za 1 m ² podle §28, odst.5):	121,20 Kč
--	-----------

Výměra parcely s porostem:	685 m ²
----------------------------	--------------------

Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a:	4 %
---	-----

Výpočet ceny porostu: $121,20 \text{ Kč} \times 685 \text{ m}^2 \times 4 \% =$	3 320,88 Kč
--	-------------

Cena celkem:	3 320,88 Kč
---------------------	--------------------

C) Rekapitulace nákladových cen bez Kp

Rodinný dům čp.1148	3 973 150,98 Kč
Hospodářská budova	610 160,00 Kč
Přístřešek	140 242,61 Kč
Přípojka vody	6 671,16 Kč
Biologický septik	98 123,71 Kč
Zpevněná plocha	15 843,46 Kč
Oplocení	179 956,35 Kč
Plotová vrata	6 655,32 Kč

Plotová vrátka	2 821,70 Kč
Zastavěný pozemek p.č. 3287	172 819,81 Kč
Přilehlý pozemek p.č.3288	121 733,14 Kč
Ovocné stromy a okrasné keře	3 320,88 Kč
Rekapitulace nákladových cen	5 331 499,12 Kč

D) Rekapitulace zjištěných cen včetně Kp

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)</i>	
a) Rodinný dům čp.1148	2 158 267,26 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§7)</i>	
a) Hospodářská budova	370 035,02 Kč
b) Přístřešek	82 255,10 Kč
<i>3) Venkovní úpravy (§10)</i>	
a) Přípojka vody	3 912,77 Kč
b) Biologický septik	59 110,76 Kč
c) Zpevněná plocha	9 292,51 Kč
d) Oplocení	49 092,09 Kč
e) Plotová vrata	3 480,00 Kč
f) Plotová vrátka	1 475,44 Kč
<i>4) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)</i>	
a) Zastavěný pozemek p.č. 3287	117 863,11 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.3288	83 022,00 Kč
<i>5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)</i>	
a) Ovocné stromy a okrasné keře	3 320,88 Kč

Cena nemovitosti celkem: **2 941 130,00 Kč**

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1393 pro katastrální území a obec Rychvald, vyhotovený KÚ v Karvině dne 10.5.2005
- kopie katastrální mapy
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 335/05-54 ze 18.1.2007
- prohlídka nemovitosti pouze z veřejných pozemků dne 28.2.2007 za účasti soudního znalce, majitel nemovitosti Stanislav ŠIMONÍK měření a prohlídku rezolutně znemožnil
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 28.2.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 13 listů a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 1148

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 1393 pro katastrální území a obec Rychvald v bývalém okrese Karviná, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Stanislava a Jany ŠIMONÍKOVÝCH, 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.

Úvodem je třeba zdůraznit, že vlastník nemovitosti byl písemně vyzván k tomu, aby znalci umožnil prohlídku celé nemovitosti s doložením patřičné stavební dokumentace. Přestože byl doma, prohlídku mi neumožnil a tak jsem při vypracování vycházel jednak z venkovní prohlídky celé nemovitosti a prostudování stavební dokumentace, která je založena na stavebním úřadě v Rychvaldě.

Konkrétně se jedná o samostatný rodinný dům čp.1148, postavený na oploceném rovinatém pozemku v okrajové části obce Rychvald s příjezdem po místní asfaltové komunikaci Okružní ulice.

Rodinný dům čp.1148 je podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích se sedlovou střechou bez podkrovní, ve kterém jsou dva samostatné byty 1 + 3 se společným suterénem.

Původní dům byl postaven v roce 1938, jeho rekonstrukce, nadstavba a modernizace byla dokončena a kolaudována v roce 2000 a jeho technický stav je při venkovním pohledu přiměřený stáří. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, jeví se však standardní a takto je také oceněn mimo venkovní fasádu, která není dosud provedena. Za domem je postavena vedlejší stavba – hospodářská budova ve které je garáž, dílna a sklad, k domu patří běžné venkovní úpravy a oplocení.

Rodinný dům je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo 3287 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 389 m², přilehlým pozemkem je parcelní číslo 3288 – zahrada o výměře 685 m².

Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 284 neváže žádné věcné břemeno ani jiné právní povinnosti.

Cena celé nemovitosti z LV číslo 1393, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - **2 941 130 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 HORNÍ SUCHÁ	- 2 500 000 Kč
- rodinný dům OSTRAVA - KUNČICE	- 2 800 000 Kč
- rodinný dům OSTRAVA - RADVANICE	- 3 000 000 Kč
- rodinný dům OSTRAVA - HOŠTÁLKOVICE	- 2 330 000 Kč
- rodinný dům HAVÍŘOV	- 2 900 000 Kč
- rodinný dům OSTRAVA - VÝŠKOVICE	- 2 600 000 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 1393 pro katastrální území Rychvald v bývalém okrese Karviná, tedy rodinného domu čp.1148 s vedlejší stavbou, venkovními úpravami a zastavěným pozemkem parcelní číslo 3287 o výměře 389 m² a přilehlým pozemkem parcelní číslo 3288 o výměře 685 m² ve výši :

= 2 500 000 Kč =

slovy : dvamiliónpětsettisíc korun českých

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77, základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitosti).

