

# **Znalecký posudek číslo 3364 – 34/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům čp.136**

**L U T Í N**

katastrální území: Třebčín

bývalý okres: Olomouc

## **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:**

M E N Š Í K Ivan	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	
M E N Š Í K O V Á Eva	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 19.2.2007**

**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:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví pana Ivana MEŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, kteří zde mají trvalé bydliště. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.36 s venkovními úpravami, porosty a pozemkem v centru obce Třebčín, která přináležejí pod obec Lutín v bývalém okrese Olomouc.

Na základě Usnesení 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 jsem povinného Ivana MENŠÍKA písemně vyzval, aby mi dne 14.2.2007 umožnil prohlídku uvedených nemovitostí za účelem vypracování požadovaného znaleckého posudku. V uvedený den však nikdo v nemovitosti nebyl, proto jsem provedl fotodokumentaci z okolí nemovitostí a navštívil jsem stavební úřad v Lutíně, kde jsem prostudoval dochovanou stavební dokumentaci k rodinnému domu čp.36.

Z neúplné stavební dokumentace jsem zjistil:

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními, která má stropy ve dvou výškových rovinách a sedlovou střechu má nepravidelnou úměrně k těmto výškovým posunům. Celkově je uvnitř situována v suterénu garáž a sklep, v přízemí a patře jsou dvě samostatné bytové jednotky 1 + 2. Hlavní vstup do domu je z jeho jihozápadní strany stejně jako vjezd do garáže. Ve dvoře vlevo za domem je malý sklad se skleníkem, dům je napojen na inženýrské sítě města a přístup k domu a vjezd ke garáži je zpevněn kamennou dlažbou.

Dům byl dokončen a kolaudován v roce 1986. K domu přináležejí venkovní úpravy jako vodovodní a plynovodní přípojka, kanalizace, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a vrátky.

Rodinný dům čp.36 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 39/1 - zastavěná plocha a nádvoří, což je jediný pozemek u rodinného domu.

Tyto údaje, které jsem zjistil na stavebním úřadě v Lutíně 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 upřesnění některých vnitřních detailů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného pana Ivana MENŠÍKA.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Rodinný dům čp.36

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

- a) Přípojka vody
- b) Přípojka plynu
- c) Přípojka kanalizace
- d) Zpevněná plocha
- e) Oplocení čelní
- f) Plotová vrata
- g) Plotová vrátka
- h) Plotová podezdívka

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

**a) Rodinný dům čp.36**

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou nadzemních podlažích s posunutou výškou stropů a s obdobně posunutou sedlovou střechou bez podkroví.

Dům byl dokončen v roce 1986 - kolaudace z 22.12.1986 a jeho technický stav zvenčí se jeví jako dobrý, odpovídající stáří. Vybavenost domu ocením jako standardní, čemuž dům nasvědčuje a celkovou životnost stanovuji na 100 let.

Vstup do domu je z jeho jihozápadní strany a dle částečné dokumentace je zde v pravé snížené části suterénu garáž a sklad, v obou nadzemních podlažích jsou pak dvě bytové jednotky 1 + 2 se sociálním zařízením.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B  
Konstrukce: zděná  
Střecha: šikmá nebo strmá  
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
Počet nadzemních podlaží: 2  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč  
Využitelné podkroví: není  
Koeficient podkroví: 1,0000  
Umístění domu: samostatný  
Koeficient umístění: 1,0000  
Základní cena: 1 975,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
Součet podílů:				0,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> : 1 + 0,0000 x 0,54 =				1,0000

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Základní cena upravená: $1\,975,00\text{ Kč} \times 1,0000 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	3 041,44 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $4,60 \times 9,00 \times 2,60 =$	107,64 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $5,00 \times 10,20 \times 5,50 + 4,60 \times 9,00 \times 5,50 =$	508,20 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $5,00 \times 10,20 \times 2,40 : 2 + 4,60 \times 9,00 \times 2,60 : 2 =$	115,02 m <sup>3</sup>
Plocha balkonů: $4,60 \times 1,00 + 5,00 \times 1,00 + 4,20 \times 1,00 =$	13,80 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem:	744,66 m <sup>3</sup>

Stáří:	21 rok
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	21,00%

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,041,44\text{ Kč} \times 744,66\text{ m}^3 =$	2 264 838,71 Kč
Opotřebení: $2\,264\,838,71\text{ Kč} \times 21,00\% =$	475 616,13 Kč

**Cena celkem: 1 789 222,58 Kč**

## 2) 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 $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $360,00\text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	5 279,22 Kč

Stáří:	21 rok
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	35,00%
Opotřebení: $5\,279,22\text{ Kč} \times 35,00\% =$	1 847,73 Kč

**Cena celkem: 3 431,49 Kč**

### b) Přípojka plynu

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

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:	15,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $305,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	7 454,46 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $7 454,46 \text{ Kč} \times 25,00\% =$	1 863,62 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>5 590,85 Kč</b>

### **c) Přípojka kanalizace**

Jedná se o přípojku splaškových vod z domu 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:	8,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1 180,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	15 381,44 Kč
Stáří:	21 rok
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	26,25%
Opotřebení: $15 381,44 \text{ Kč} \times 26,25\% =$	4 037,63 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>11 343,81 Kč</b>

### **d) Zpevněná plocha**

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

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene bez mezer, na MC (položka 8. 3.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $\text{m}^2$	370,00 Kč
Množství: $1,10 \times 17,50 + 2,40 \times 16,20 =$	58,13 $\text{m}^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0430
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $370,00 \text{ Kč} \times 58,13 \times 0,8500 \times 2,0430 \times 0,9310 =$	34 772,75 Kč
Stáří:	18 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	36,00%
Opotřebení: $34 772,75 \text{ Kč} \times 36,00\% =$	12 518,19 Kč

**Cena celkem:**

**22 254,56 Kč**

**e) Oplocení čelní**

Jedná se o uliční čelní oplocení z dřevěných latí na svlácích s kamennými pilíři.

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 <sup>2</sup> pohl. plochy	435,00 Kč
Množství: (16,00+31,00)x1,50 =	70,50 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 435,00 Kč x 70,50 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	47 226,94 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 47 226,94 Kč x 26,67% =	12 595,42 Kč

**Cena celkem:**

**34 631,52 Kč**

**f) Plotová vrata**

Plotová vrata dřevěné konstrukce slouží pro vjezd do zahrady.

Plotová vrátka - vrata ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 3 600,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	5 543,88 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 5 543,88 Kč x 26,67% =	1 478,55 Kč

**Cena celkem:**

**4 065,33 Kč**

**g) Plotová vrátka**

Plotová vrátka dřevěné konstrukce slouží pro vstup do zahrady.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	2 309,95 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: $2\,309,95\text{ Kč} \times 26,67\% =$	616,06 Kč

**Cena celkem: 1 693,89 Kč**

#### **h) Plotová podezdívka**

Pod čelní oplocením je provedena cihelná podezdívka.

Ploty - podezdívka plotu z lomového kamene, spárovaná, římsa betonová, šířka do 60 cm (položka 13.14. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	1 200,00 Kč
Množství: $16,00+31,00 =$	47,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,200,00\text{ Kč} \times 47,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	86 854,14 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	13,33%
Opotřebení: $86\,854,14\text{ Kč} \times 13,33\% =$	11 577,66 Kč

**Cena celkem: 75 276,48 Kč**

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

#### **a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.39/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře  $733\text{ m}^2$ , na které je postaven rodinný dům čp.36 a venkovní úpravy u domu.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 3245

Cena pozemku:  $ZC = (35 + (3245 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 51,64\text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_j$
Rodinný dům čp.36	0,9310	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
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:	přirážka 60%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	st.39/1
Plocha:	733 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$51,64 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9310 \times 1,9460 =$	149,69 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $149,69 \text{ Kč/m}^2 \times 733 \text{ m}^2 =$	109 722,77 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>109 722,77 Kč</b>

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

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

a) Rodinný dům čp.36 1 789 222,58 Kč

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Přípojka vody	3 431,49 Kč
b) Přípojka plynu	5 590,85 Kč
c) Přípojka kanalizace	11 343,81 Kč
d) Zpevněná plocha	22 254,56 Kč
e) Oplocení čelní	34 631,52 Kč
f) Plotová vrata	4 065,33 Kč
g) Plotová vrátka	1 693,89 Kč
h) Plotová podezdívka	75 276,48 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1 109 722,77 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 2 057 230,00 Kč**

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Dvamilionypadesátsedmtisícdvěstatřicet korun českých

### **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 36**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín v bývalém okrese Olomouc, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém vlastnictví každý z 1/2 a to pana Ivana MENŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, 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.

Konkrétně se jedná o samostatný rodinný dům čp.36, postaveném na oploceném rovinatém pozemku v centru obce TŘEBČÍN s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích s výškově posunutými stropy a s nepravidelnou sedlovou střechou, ve kterém jsou dva byty 1 + 2 s garáží v suterénu.

Dokončen byl v roce 1986 a jeho technický stav je při venkovním pohledu přiměřený stáří. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, jeví se však standardní a takto je také oceněn. K domu patří běžné venkovní úpravy a oplocení.

Rodinný dům je postaven na jediné parcele stavebního pozemku a to parcelní číslo st.39/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m<sup>2</sup>.

**Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 284 neváže žádné věcné břemeno.**

**Cena celé nemovitosti z LV číslo 284, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 2 057 230 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.

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 LITOVEL	- 2 150 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 1 790 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 2 100 000 Kč
- rodinný dům ŠTRUKOV	- 2 330 000 Kč
- rodinný dům ŠTENBERK	- 2 200 000 Kč
- rodinný dům UNIČOV	- 2 000 000 Kč
- rodinný dům PASEKA	- 1 900 000 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 275 pro katastrální území Myslechovice obce Litovel v bývalém okrese Olomouc, tedy rodinného domu čp.48 s vedlejší stavbou a venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 73/1 o výměře 665 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 417 o výměře 211 m<sup>2</sup> ve výši :

**= 1 850 000 Kč =**

slovy : jedenmilionosmsetpadesát tisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 3.5.2004

- kopie katastrální mapy

- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 399/04-32 ze 7.12.2006

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.2.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.2.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 10 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 ).

# **Znalecký posudek číslo 3364 – 34/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům čp.136**

**L U T Í N**

katastrální území: Třebčín

bývalý okres: Olomouc

## **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:**

M E N Š Í K Ivan	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	
M E N Š Í K O V Á Eva	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 19.2.2007**

**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:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví pana Ivana MEŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, kteří zde mají trvalé bydliště. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.36 s venkovními úpravami, porosty a pozemkem v centru obce Třebčín, která přináležejí pod obec Lutín v bývalém okrese Olomouc.

Na základě Usnesení 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 jsem povinného Ivana MENŠÍKA písemně vyzval, aby mi dne 14.2.2007 umožnil prohlídku uvedených nemovitostí za účelem vypracování požadovaného znaleckého posudku. V uvedený den však nikdo v nemovitosti nebyl, proto jsem provedl fotodokumentaci z okolí nemovitostí a navštívil jsem stavební úřad v Lutíně, kde jsem prostudoval dochovanou stavební dokumentaci k rodinnému domu čp.36.

Z neúplné stavební dokumentace jsem zjistil:

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními, která má stropy ve dvou výškových rovinách a sedlovou střechu má nepravidelnou úměrně k těmto výškovým posunům. Celkově je uvnitř situována v suterénu garáž a sklep, v přízemí a patře jsou dvě samostatné bytové jednotky 1 + 2. Hlavní vstup do domu je z jeho jihozápadní strany stejně jako vjezd do garáže. Ve dvoře vlevo za domem je malý sklad se skleníkem, dům je napojen na inženýrské sítě města a přístup k domu a vjezd ke garáži je zpevněn kamennou dlažbou.

Dům byl dokončen a kolaudován v roce 1986. K domu přináležejí venkovní úpravy jako vodovodní a plynovodní přípojka, kanalizace, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a vrátky.

Rodinný dům čp.36 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 39/1 - zastavěná plocha a nádvoří, což je jediný pozemek u rodinného domu.

Tyto údaje, které jsem zjistil na stavebním úřadě v Lutíně 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 upřesnění některých vnitřních detailů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného pana Ivana MENŠÍKA.

### **Sestavení posudku:**

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

- a) Rodinný dům čp.36

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

- a) Přípojka vody
- b) Přípojka plynu
- c) Přípojka kanalizace
- d) Zpevněná plocha
- e) Oplocení čelní
- f) Plotová vrata
- g) Plotová vrátka
- h) Plotová podezdívka

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

- a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

**a) Rodinný dům čp.36**

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou nadzemních podlažích s posunutou výškou stropů a s obdobně posunutou sedlovou střechou bez podkroví.

Dům byl dokončen v roce 1986 - kolaudace z 22.12.1986 a jeho technický stav zvenčí se jeví jako dobrý, odpovídající stáří. Vybavenost domu ocením jako standardní, čemuž dům nasvědčuje a celkovou životnost stanovuji na 100 let.

Vstup do domu je z jeho jihozápadní strany a dle částečné dokumentace je zde v pravé snížené části suterénu garáž a sklad, v obou nadzemních podlažích jsou pak dvě bytové jednotky 1 + 2 se sociálním zařízením.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B  
Konstrukce: zděná  
Střecha: šikmá nebo strmá  
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
Počet nadzemních podlaží: 2  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč  
Využitelné podkroví: není  
Koeficient podkroví: 1,0000  
Umístění domu: samostatný  
Koeficient umístění: 1,0000  
Základní cena: 1 975,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
Součet podílů:				0,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> : 1 + 0,0000 x 0,54 =				1,0000

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Základní cena upravená: $1\,975,00\text{ Kč} \times 1,0000 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	3 041,44 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $4,60 \times 9,00 \times 2,60 =$	107,64 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $5,00 \times 10,20 \times 5,50 + 4,60 \times 9,00 \times 5,50 =$	508,20 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $5,00 \times 10,20 \times 2,40 : 2 + 4,60 \times 9,00 \times 2,60 : 2 =$	115,02 m <sup>3</sup>
Plocha balkonů: $4,60 \times 1,00 + 5,00 \times 1,00 + 4,20 \times 1,00 =$	13,80 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem:	744,66 m <sup>3</sup>

Stáří:	21 rok
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	21,00%

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,041,44\text{ Kč} \times 744,66\text{ m}^3 =$	2 264 838,71 Kč
Opotřebení: $2\,264\,838,71\text{ Kč} \times 21,00\% =$	475 616,13 Kč

**Cena celkem: 1 789 222,58 Kč**

## 2) 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 $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $360,00\text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	5 279,22 Kč

Stáří:	21 rok
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	35,00%
Opotřebení: $5\,279,22\text{ Kč} \times 35,00\% =$	1 847,73 Kč

**Cena celkem: 3 431,49 Kč**

### b) Přípojka plynu

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

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:	15,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $305,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	7 454,46 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $7 454,46 \text{ Kč} \times 25,00\% =$	1 863,62 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>5 590,85 Kč</b>

### **c) Přípojka kanalizace**

Jedná se o přípojku splaškových vod z domu 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:	8,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1 180,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	15 381,44 Kč
Stáří:	21 rok
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	26,25%
Opotřebení: $15 381,44 \text{ Kč} \times 26,25\% =$	4 037,63 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>11 343,81 Kč</b>

### **d) Zpevněná plocha**

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

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene bez mezer, na MC (položka 8. 3.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $\text{m}^2$	370,00 Kč
Množství: $1,10 \times 17,50 + 2,40 \times 16,20 =$	58,13 $\text{m}^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0430
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $370,00 \text{ Kč} \times 58,13 \times 0,8500 \times 2,0430 \times 0,9310 =$	34 772,75 Kč
Stáří:	18 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	36,00%
Opotřebení: $34 772,75 \text{ Kč} \times 36,00\% =$	12 518,19 Kč

**Cena celkem:**

**22 254,56 Kč**

**e) Oplocení čelní**

Jedná se o uliční čelní oplocení z dřevěných latí na svlácích s kamennými pilíři.

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 <sup>2</sup> pohl. plochy	435,00 Kč
Množství: (16,00+31,00)x1,50 =	70,50 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 435,00 Kč x 70,50 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	47 226,94 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 47 226,94 Kč x 26,67% =	12 595,42 Kč

**Cena celkem:**

**34 631,52 Kč**

**f) Plotová vrata**

Plotová vrata dřevěné konstrukce slouží pro vjezd do zahrady.

Plotová vrátka - vrata ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 3 600,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	5 543,88 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 5 543,88 Kč x 26,67% =	1 478,55 Kč

**Cena celkem:**

**4 065,33 Kč**

**g) Plotová vrátka**

Plotová vrátka dřevěné konstrukce slouží pro vstup do zahrady.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus



Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	2 309,95 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: $2\,309,95\text{ Kč} \times 26,67\% =$	616,06 Kč

**Cena celkem: 1 693,89 Kč**

#### **h) Plotová podezdívka**

Pod čelní oplocením je provedena cihelná podezdívka.

Ploty - podezdívka plotu z lomového kamene, spárovaná, římsa betonová, šířka do 60 cm (položka 13.14. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	1 200,00 Kč
Množství: $16,00+31,00 =$	47,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,200,00\text{ Kč} \times 47,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	86 854,14 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	13,33%
Opotřebení: $86\,854,14\text{ Kč} \times 13,33\% =$	11 577,66 Kč

**Cena celkem: 75 276,48 Kč**

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

#### **a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.39/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře  $733\text{ m}^2$ , na které je postaven rodinný dům čp.36 a venkovní úpravy u domu.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 3245

Cena pozemku:  $ZC = (35 + (3245 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 51,64\text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_j$
Rodinný dům čp.36	0,9310	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
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:	přirážka 60%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	st.39/1
Plocha:	733 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$51,64 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9310 \times 1,9460 =$	149,69 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $149,69 \text{ Kč/m}^2 \times 733 \text{ m}^2 =$	109 722,77 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>109 722,77 Kč</b>

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

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

a) Rodinný dům čp.36 1 789 222,58 Kč

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Přípojka vody	3 431,49 Kč
b) Přípojka plynu	5 590,85 Kč
c) Přípojka kanalizace	11 343,81 Kč
d) Zpevněná plocha	22 254,56 Kč
e) Oplocení čelní	34 631,52 Kč
f) Plotová vrata	4 065,33 Kč
g) Plotová vrátka	1 693,89 Kč
h) Plotová podezdívka	75 276,48 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1 109 722,77 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 2 057 230,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamilionypadesátsedmtisícdvěstatřicet korun českých

### **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 36**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín v bývalém okrese Olomouc, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém vlastnictví každý z 1/2 a to pana Ivana MENŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, 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.

Konkrétně se jedná o samostatný rodinný dům čp.36, postaveném na oploceném rovinatém pozemku v centru obce TŘEBČÍN s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích s výškově posunutými stropy a s nepravidelnou sedlovou střechou, ve kterém jsou dva byty 1 + 2 s garáží v suterénu.

Dokončen byl v roce 1986 a jeho technický stav je při venkovním pohledu přiměřený stáří. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, jeví se však standardní a takto je také oceněn. K domu patří běžné venkovní úpravy a oplocení.

Rodinný dům je postaven na jediné parcele stavebního pozemku a to parcelní číslo st.39/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m<sup>2</sup>.

**Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 284 neváže žádné věcné břemeno.**

**Cena celé nemovitosti z LV číslo 284, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 2 057 230 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.

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 LITOVEL	- 2 150 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 1 790 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 2 100 000 Kč
- rodinný dům ŠTRUKOV	- 2 330 000 Kč
- rodinný dům ŠTENBERK	- 2 200 000 Kč
- rodinný dům UNIČOV	- 2 000 000 Kč
- rodinný dům PASEKA	- 1 900 000 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 275 pro katastrální území Myslechovice obce Litovel v bývalém okrese Olomouc, tedy rodinného domu čp.48 s vedlejší stavbou a venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 73/1 o výměře 665 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 417 o výměře 211 m<sup>2</sup> ve výši :

**= 1 850 000 Kč =**

slovy : jedenmilionosmsetpadesáttisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 3.5.2004

- kopie katastrální mapy

- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 399/04-32 ze 7.12.2006

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.2.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.2.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 10 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 ).

# **Znalecký posudek číslo 3364 – 34/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům čp.136**

**L U T Í N**

katastrální území: Třebčín

bývalý okres: Olomouc

## **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:**

M E N Š Í K Ivan	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	
M E N Š Í K O V Á Eva	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 19.2.2007**

**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:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví pana Ivana MEŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, kteří zde mají trvalé bydliště. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.36 s venkovními úpravami, porosty a pozemkem v centru obce Třebčín, která přináleží pod obec Lutín v bývalém okrese Olomouc.

Na základě Usnesení 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 jsem povinného Ivana MENŠÍKA písemně vyzval, aby mi dne 14.2.2007 umožnil prohlídku uvedených nemovitostí za účelem vypracování požadovaného znaleckého posudku. V uvedený den však nikdo v nemovitosti nebyl, proto jsem provedl fotodokumentaci z okolí nemovitostí a navštívil jsem stavební úřad v Lutíně, kde jsem prostudoval dochovanou stavební dokumentaci k rodinnému domu čp.36.

Z neúplné stavební dokumentace jsem zjistil:

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními, která má stropy ve dvou výškových rovinách a sedlovou střechu má nepravidelnou úměrně k těmto výškovým posunům. Celkově je uvnitř situována v suterénu garáž a sklep, v přízemí a patře jsou dvě samostatné bytové jednotky 1 + 2. Hlavní vstup do domu je z jeho jihozápadní strany stejně jako vjezd do garáže. Ve dvoře vlevo za domem je malý sklad se skleníkem, dům je napojen na inženýrské sítě města a přístup k domu a vjezd ke garáži je zpevněn kamennou dlažbou.

Dům byl dokončen a kolaudován v roce 1986. K domu přináleží venkovní úpravy jako vodovodní a plynovodní přípojka, kanalizace, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a vrátky.

Rodinný dům čp.36 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 39/1 - zastavěná plocha a nádvoří, což je jediný pozemek u rodinného domu.

Tyto údaje, které jsem zjistil na stavebním úřadě v Lutíně 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 upřesnění některých vnitřních detailů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného pana Ivana MENŠÍKA.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Rodinný dům čp.36

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

- a) Přípojka vody
- b) Přípojka plynu
- c) Přípojka kanalizace
- d) Zpevněná plocha
- e) Oplocení čelní
- f) Plotová vrata
- g) Plotová vrátka
- h) Plotová podezdívka

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

**a) Rodinný dům čp.36**

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou nadzemních podlažích s posunutou výškou stropů a s obdobně posunutou sedlovou střechou bez podkroví.

Dům byl dokončen v roce 1986 - kolaudace z 22.12.1986 a jeho technický stav zvenčí se jeví jako dobrý, odpovídající stáří. Vybavenost domu ocením jako standardní, čemuž dům nasvědčuje a celkovou životnost stanovuji na 100 let.

Vstup do domu je z jeho jihozápadní strany a dle částečné dokumentace je zde v pravé snížené části suterénu garáž a sklad, v obou nadzemních podlažích jsou pak dvě bytové jednotky 1 + 2 se sociálním zařízením.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B  
Konstrukce: zděná  
Střecha: šikmá nebo strmá  
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
Počet nadzemních podlaží: 2  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč  
Využitelné podkroví: není  
Koeficient podkroví: 1,0000  
Umístění domu: samostatný  
Koeficient umístění: 1,0000  
Základní cena: 1 975,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
Součet podílů:				0,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> : 1 + 0,0000 x 0,54 =				1,0000

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Základní cena upravená: $1\,975,00 \text{ Kč} \times 1,0000 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	3 041,44 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $4,60 \times 9,00 \times 2,60 =$	107,64 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $5,00 \times 10,20 \times 5,50 + 4,60 \times 9,00 \times 5,50 =$	508,20 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $5,00 \times 10,20 \times 2,40 : 2 + 4,60 \times 9,00 \times 2,60 : 2 =$	115,02 m <sup>3</sup>
Plocha balkonů: $4,60 \times 1,00 + 5,00 \times 1,00 + 4,20 \times 1,00 =$	13,80 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem:	744,66 m <sup>3</sup>

Stáří:	21 rok
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	21,00%

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,041,44 \text{ Kč} \times 744,66 \text{ m}^3 =$	2 264 838,71 Kč
Opotřebení: $2\,264\,838,71 \text{ Kč} \times 21,00\% =$	475 616,13 Kč

**Cena celkem: 1 789 222,58 Kč**

## 2) 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 $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $360,00 \text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	5 279,22 Kč

Stáří:	21 rok
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	35,00%
Opotřebení: $5\,279,22 \text{ Kč} \times 35,00\% =$	1 847,73 Kč

**Cena celkem: 3 431,49 Kč**

### b) Přípojka plynu

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

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:	15,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $305,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	7 454,46 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $7 454,46 \text{ Kč} \times 25,00\% =$	1 863,62 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>5 590,85 Kč</b>

### c) Přípojka kanalizace

Jedná se o přípojku splaškových vod z domu 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:	8,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1 180,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	15 381,44 Kč
Stáří:	21 rok
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	26,25%
Opotřebení: $15 381,44 \text{ Kč} \times 26,25\% =$	4 037,63 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>11 343,81 Kč</b>

### d) Zpevněná plocha

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

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene bez mezer, na MC (položka 8. 3.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $\text{m}^2$	370,00 Kč
Množství: $1,10 \times 17,50 + 2,40 \times 16,20 =$	58,13 $\text{m}^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0430
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $370,00 \text{ Kč} \times 58,13 \times 0,8500 \times 2,0430 \times 0,9310 =$	34 772,75 Kč
Stáří:	18 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	36,00%
Opotřebení: $34 772,75 \text{ Kč} \times 36,00\% =$	12 518,19 Kč

**Cena celkem:**

**22 254,56 Kč**

**e) Oplocení čelní**

Jedná se o uliční čelní oplocení z dřevěných latí na svlacích s kamennými pilíři.

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 <sup>2</sup> pohl. plochy	435,00 Kč
Množství: (16,00+31,00)x1,50 =	70,50 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 435,00 Kč x 70,50 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	47 226,94 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 47 226,94 Kč x 26,67% =	12 595,42 Kč

**Cena celkem:**

**34 631,52 Kč**

**f) Plotová vrata**

Plotová vrata dřevěné konstrukce slouží pro vjezd do zahrady.

Plotová vrátka - vrata ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 3 600,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	5 543,88 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 5 543,88 Kč x 26,67% =	1 478,55 Kč

**Cena celkem:**

**4 065,33 Kč**

**g) Plotová vrátka**

Plotová vrátka dřevěné konstrukce slouží pro vstup do zahrady.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	2 309,95 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: $2\,309,95\text{ Kč} \times 26,67\% =$	616,06 Kč

**Cena celkem: 1 693,89 Kč**

#### **h) Plotová podezdívka**

Pod čelní oplocením je provedena cihelná podezdívka.

Ploty - podezdívka plotu z lomového kamene, spárovaná, římsa betonová, šířka do 60 cm (položka 13.14. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	1 200,00 Kč
Množství: $16,00+31,00 =$	47,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,200,00\text{ Kč} \times 47,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	86 854,14 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	13,33%
Opotřebení: $86\,854,14\text{ Kč} \times 13,33\% =$	11 577,66 Kč

**Cena celkem: 75 276,48 Kč**

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

#### **a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.39/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře  $733\text{ m}^2$ , na které je postaven rodinný dům čp.36 a venkovní úpravy u domu.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 3245

Cena pozemku:  $ZC = (35 + (3245 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 51,64\text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_j$
Rodinný dům čp.36	0,9310	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
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:	přirážka 60%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	st.39/1
Plocha:	733 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$51,64 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9310 \times 1,9460 =$	149,69 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $149,69 \text{ Kč/m}^2 \times 733 \text{ m}^2 =$	109 722,77 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>109 722,77 Kč</b>

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

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

a) Rodinný dům čp.36 1 789 222,58 Kč

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Přípojka vody	3 431,49 Kč
b) Přípojka plynu	5 590,85 Kč
c) Přípojka kanalizace	11 343,81 Kč
d) Zpevněná plocha	22 254,56 Kč
e) Oplocení čelní	34 631,52 Kč
f) Plotová vrata	4 065,33 Kč
g) Plotová vrátka	1 693,89 Kč
h) Plotová podezdívka	75 276,48 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1 109 722,77 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 2 057 230,00 Kč**

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Dvamilionypadesátsedmtisícdvěstatřicet korun českých

### **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 36**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín v bývalém okrese Olomouc, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém vlastnictví každý z 1/2 a to pana Ivana MENŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, 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.

Konkrétně se jedná o samostatný rodinný dům čp.36, postaveném na oploceném rovinatém pozemku v centru obce TŘEBČÍN s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích s výškově posunutými stropy a s nepravidelnou sedlovou střechou, ve kterém jsou dva byty 1 + 2 s garáží v suterénu.

Dokončen byl v roce 1986 a jeho technický stav je při venkovním pohledu přiměřený stáří. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, jeví se však standardní a takto je také oceněn. K domu patří běžné venkovní úpravy a oplocení.

Rodinný dům je postaven na jediné parcele stavebního pozemku a to parcelní číslo st.39/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m<sup>2</sup>.

**Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 284 neváže žádné věcné břemeno.**

**Cena celé nemovitosti z LV číslo 284, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 2 057 230 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.

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 LITOVEL	- 2 150 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 1 790 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 2 100 000 Kč
- rodinný dům ŠTRUKOV	- 2 330 000 Kč
- rodinný dům ŠTENBERK	- 2 200 000 Kč
- rodinný dům UNIČOV	- 2 000 000 Kč
- rodinný dům PASEKA	- 1 900 000 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 275 pro katastrální území Myslechovice obce Litovel v bývalém okrese Olomouc, tedy rodinného domu čp.48 s vedlejší stavbou a venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 73/1 o výměře 665 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 417 o výměře 211 m<sup>2</sup> ve výši :

**= 1 850 000 Kč =**

slovy : jedenmilionosmsetpadesát tisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 3.5.2004

- kopie katastrální mapy

- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 399/04-32 ze 7.12.2006

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.2.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.2.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 10 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 ).

# Znalecký posudek číslo 3364 – 34/07

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům čp.136**

**L U T Í N**

katastrální území: Třebčín

bývalý okres: Olomouc

## **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:**

M E N Š Í K Ivan	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	
M E N Š Í K O V Á Eva	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 19.2.2007**

**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:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví pana Ivana MEŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, kteří zde mají trvalé bydliště. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.36 s venkovními úpravami, porosty a pozemkem v centru obce Třebčín, která přináleží pod obec Lutín v bývalém okrese Olomouc.

Na základě Usnesení 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 jsem povinného Ivana MENŠÍKA písemně vyzval, aby mi dne 14.2.2007 umožnil prohlídku uvedených nemovitostí za účelem vypracování požadovaného znaleckého posudku. V uvedený den však nikdo v nemovitosti nebyl, proto jsem provedl fotodokumentaci z okolí nemovitostí a navštívil jsem stavební úřad v Lutíně, kde jsem prostudoval dochovanou stavební dokumentaci k rodinnému domu čp.36.

Z neúplné stavební dokumentace jsem zjistil:

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními, která má stropy ve dvou výškových rovinách a sedlovou střechu má nepravidelnou úměrně k těmto výškovým posunům. Celkově je uvnitř situována v suterénu garáž a sklep, v přízemí a patře jsou dvě samostatné bytové jednotky 1 + 2. Hlavní vstup do domu je z jeho jihozápadní strany stejně jako vjezd do garáže. Ve dvoře vlevo za domem je malý sklad se skleníkem, dům je napojen na inženýrské sítě města a přístup k domu a vjezd ke garáži je zpevněn kamennou dlažbou.

Dům byl dokončen a kolaudován v roce 1986. K domu přináleží venkovní úpravy jako vodovodní a plynovodní přípojka, kanalizace, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a vrátky.

Rodinný dům čp.36 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 39/1 - zastavěná plocha a nádvoří, což je jediný pozemek u rodinného domu.

Tyto údaje, které jsem zjistil na stavebním úřadě v Lutíně 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 upřesnění některých vnitřních detailů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného pana Ivana MENŠÍKA.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Rodinný dům čp.36

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

- a) Přípojka vody
- b) Přípojka plynu
- c) Přípojka kanalizace
- d) Zpevněná plocha
- e) Oplocení čelní
- f) Plotová vrata
- g) Plotová vrátka
- h) Plotová podezdívka

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1

## **B) Ocenění nemovitosti:**



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

**a) Rodinný dům čp.36**

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou nadzemních podlažích s posunutou výškou stropů a s obdobně posunutou sedlovou střechou bez podkroví.

Dům byl dokončen v roce 1986 - kolaudace z 22.12.1986 a jeho technický stav zvenčí se jeví jako dobrý, odpovídající stáří. Vybavenost domu ocením jako standardní, čemuž dům nasvědčuje a celkovou životnost stanovuji na 100 let.

Vstup do domu je z jeho jihozápadní strany a dle částečné dokumentace je zde v pravé snížené části suterénu garáž a sklad, v obou nadzemních podlažích jsou pak dvě bytové jednotky 1 + 2 se sociálním zařízením.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B  
Konstrukce: zděná  
Střecha: šikmá nebo strmá  
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
Počet nadzemních podlaží: 2  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč  
Využitelné podkroví: není  
Koeficient podkroví: 1,0000  
Umístění domu: samostatný  
Koeficient umístění: 1,0000  
Základní cena: 1 975,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
Součet podílů:				0,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> : 1 + 0,0000 x 0,54 =				1,0000

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Základní cena upravená: $1\,975,00\text{ Kč} \times 1,0000 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	3 041,44 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $4,60 \times 9,00 \times 2,60 =$	107,64 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $5,00 \times 10,20 \times 5,50 + 4,60 \times 9,00 \times 5,50 =$	508,20 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $5,00 \times 10,20 \times 2,40 : 2 + 4,60 \times 9,00 \times 2,60 : 2 =$	115,02 m <sup>3</sup>
Plocha balkonů: $4,60 \times 1,00 + 5,00 \times 1,00 + 4,20 \times 1,00 =$	13,80 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem:	744,66 m <sup>3</sup>

Stáří:	21 rok
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	21,00%

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,041,44\text{ Kč} \times 744,66\text{ m}^3 =$	2 264 838,71 Kč
Opotřebení: $2\,264\,838,71\text{ Kč} \times 21,00\% =$	475 616,13 Kč

**Cena celkem: 1 789 222,58 Kč**

## 2) 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 $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $360,00\text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	5 279,22 Kč

Stáří:	21 rok
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	35,00%
Opotřebení: $5\,279,22\text{ Kč} \times 35,00\% =$	1 847,73 Kč

**Cena celkem: 3 431,49 Kč**

### **b) Přípojka plynu**

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

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:	15,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $305,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	7 454,46 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $7 454,46 \text{ Kč} \times 25,00\% =$	1 863,62 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>5 590,85 Kč</b>

### **c) Přípojka kanalizace**

Jedná se o přípojku splaškových vod z domu 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:	8,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1 180,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	15 381,44 Kč
Stáří:	21 rok
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	26,25%
Opotřebení: $15 381,44 \text{ Kč} \times 26,25\% =$	4 037,63 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>11 343,81 Kč</b>

### **d) Zpevněná plocha**

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

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene bez mezer, na MC (položka 8. 3.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $\text{m}^2$	370,00 Kč
Množství: $1,10 \times 17,50 + 2,40 \times 16,20 =$	58,13 $\text{m}^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0430
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $370,00 \text{ Kč} \times 58,13 \times 0,8500 \times 2,0430 \times 0,9310 =$	34 772,75 Kč
Stáří:	18 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	36,00%
Opotřebení: $34 772,75 \text{ Kč} \times 36,00\% =$	12 518,19 Kč

**Cena celkem:**

**22 254,56 Kč**

**e) Oplocení čelní**

Jedná se o uliční čelní oplocení z dřevěných latí na svlacích s kamennými pilíři.

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 <sup>2</sup> pohl. plochy	435,00 Kč
Množství: (16,00+31,00)x1,50 =	70,50 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 435,00 Kč x 70,50 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	47 226,94 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 47 226,94 Kč x 26,67% =	12 595,42 Kč

**Cena celkem:**

**34 631,52 Kč**

**f) Plotová vrata**

Plotová vrata dřevěné konstrukce slouží pro vjezd do zahrady.

Plotová vrátka - vrata ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 3 600,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	5 543,88 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 5 543,88 Kč x 26,67% =	1 478,55 Kč

**Cena celkem:**

**4 065,33 Kč**

**g) Plotová vrátka**

Plotová vrátka dřevěné konstrukce slouží pro vstup do zahrady.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	2 309,95 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: $2\,309,95\text{ Kč} \times 26,67\% =$	616,06 Kč

**Cena celkem: 1 693,89 Kč**

#### **h) Plotová podezdívka**

Pod čelní oplocením je provedena cihelná podezdívka.

Ploty - podezdívka plotu z lomového kamene, spárovaná, římsa betonová, šířka do 60 cm (položka 13.14. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	1 200,00 Kč
Množství: $16,00+31,00 =$	47,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,200,00\text{ Kč} \times 47,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	86 854,14 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	13,33%
Opotřebení: $86\,854,14\text{ Kč} \times 13,33\% =$	11 577,66 Kč

**Cena celkem: 75 276,48 Kč**

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

#### **a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.39/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře  $733\text{ m}^2$ , na které je postaven rodinný dům čp.36 a venkovní úpravy u domu.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 3245

Cena pozemku:  $ZC = (35 + (3245 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 51,64\text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_j$
Rodinný dům čp.36	0,9310	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
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:	přirážka 60%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	st.39/1
Plocha:	733 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$51,64 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9310 \times 1,9460 =$	149,69 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $149,69 \text{ Kč/m}^2 \times 733 \text{ m}^2 =$	109 722,77 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>109 722,77 Kč</b>

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

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

a) Rodinný dům čp.36 1 789 222,58 Kč

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Přípojka vody	3 431,49 Kč
b) Přípojka plynu	5 590,85 Kč
c) Přípojka kanalizace	11 343,81 Kč
d) Zpevněná plocha	22 254,56 Kč
e) Oplocení čelní	34 631,52 Kč
f) Plotová vrata	4 065,33 Kč
g) Plotová vrátka	1 693,89 Kč
h) Plotová podezdívka	75 276,48 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1 109 722,77 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 2 057 230,00 Kč**

(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Dvamilionypadesátsedmtisícdvěstatřicet korun českých

### **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 36**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín v bývalém okrese Olomouc, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém vlastnictví každý z 1/2 a to pana Ivana MENŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, 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.

Konkrétně se jedná o samostatný rodinný dům čp.36, postaveném na oploceném rovinatém pozemku v centru obce TŘEBČÍN s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích s výškově posunutými stropy a s nepravidelnou sedlovou střechou, ve kterém jsou dva byty 1 + 2 s garáží v suterénu.

Dokončen byl v roce 1986 a jeho technický stav je při venkovním pohledu přiměřený stáří. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, jeví se však standardní a takto je také oceněn. K domu patří běžné venkovní úpravy a oplocení.

Rodinný dům je postaven na jediné parcele stavebního pozemku a to parcelní číslo st.39/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m<sup>2</sup>.

**Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 284 neváže žádné věcné břemeno.**

**Cena celé nemovitosti z LV číslo 284, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 2 057 230 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.

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 LITOVEL	- 2 150 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 1 790 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 2 100 000 Kč
- rodinný dům ŠTRUKOV	- 2 330 000 Kč
- rodinný dům ŠTENBERK	- 2 200 000 Kč
- rodinný dům UNIČOV	- 2 000 000 Kč
- rodinný dům PASEKA	- 1 900 000 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 275 pro katastrální území Myslechovice obce Litovel v bývalém okrese Olomouc, tedy rodinného domu čp.48 s vedlejší stavbou a venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 73/1 o výměře 665 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 417 o výměře 211 m<sup>2</sup> ve výši :

**= 1 850 000 Kč =**

slovy : jedenmilionosmsetpadesát tisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 3.5.2004

- kopie katastrální mapy

- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 399/04-32 ze 7.12.2006

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.2.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.2.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 10 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 ).



# **Znalecký posudek číslo 3364 – 34/07**

**O ceně nemovitosti:**

**Rodinný dům čp.136**

**L U T Í N**

katastrální území: Třebčín

bývalý okres: Olomouc

## **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:**

M E N Š Í K Ivan	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	
M E N Š Í K O V Á Eva	1/2
Třebčín čp.36 , L U T Í N	

**Účel posudku:**

**zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 19.2.2007**

**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:**

Oceňovanou nemovitostí je všechen nemovitý majetek z listu vlastnictví č.284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém spoluvlastnictví pana Ivana MEŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, kteří zde mají trvalé bydliště. Konkrétně se jedná o rodinný dům čp.36 s venkovními úpravami, porosty a pozemkem v centru obce Třebčín, která přináleží pod obec Lutín v bývalém okrese Olomouc.

Na základě Usnesení 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 jsem povinného Ivana MENŠÍKA písemně vyzval, aby mi dne 14.2.2007 umožnil prohlídku uvedených nemovitostí za účelem vypracování požadovaného znaleckého posudku. V uvedený den však nikdo v nemovitosti nebyl, proto jsem provedl fotodokumentaci z okolí nemovitostí a navštívil jsem stavební úřad v Lutíně, kde jsem prostudoval dochovanou stavební dokumentaci k rodinnému domu čp.36.

Z neúplné stavební dokumentace jsem zjistil:

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená zděná stavba se dvěma nadzemními podlažními, která má stropy ve dvou výškových rovinách a sedlovou střechu má nepravidelnou úměrně k těmto výškovým posunům. Celkově je uvnitř situována v suterénu garáž a sklep, v přízemí a patře jsou dvě samostatné bytové jednotky 1 + 2. Hlavní vstup do domu je z jeho jihozápadní strany stejně jako vjezd do garáže. Ve dvoře vlevo za domem je malý sklad se skleníkem, dům je napojen na inženýrské sítě města a přístup k domu a vjezd ke garáži je zpevněn kamennou dlažbou.

Dům byl dokončen a kolaudován v roce 1986. K domu přináleží venkovní úpravy jako vodovodní a plynovodní přípojka, kanalizace, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a vrátky.

Rodinný dům čp.36 je postaven na zastavěném pozemku parcelní číslo st. 39/1 - zastavěná plocha a nádvoří, což je jediný pozemek u rodinného domu.

Tyto údaje, které jsem zjistil na stavebním úřadě v Lutíně 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 upřesnění některých vnitřních detailů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Mgr. Pavly FUČÍKOVÉ z Exekutorského úřadu Ostrava č.j. 024 EX 399/04-32 ze dne 7.12.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve vlastnictví povinného pana Ivana MENŠÍKA.

### **Sestavení posudku:**

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

a) Rodinný dům čp.36

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

- a) Přípojka vody
- b) Přípojka plynu
- c) Přípojka kanalizace
- d) Zpevněná plocha
- e) Oplocení čelní
- f) Plotová vrata
- g) Plotová vrátka
- h) Plotová podezdívka

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

**a) Rodinný dům čp.36**

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou nadzemních podlažích s posunutou výškou stropů a s obdobně posunutou sedlovou střechou bez podkroví.

Dům byl dokončen v roce 1986 - kolaudace z 22.12.1986 a jeho technický stav zvenčí se jeví jako dobrý, odpovídající stáří. Vybavenost domu ocením jako standardní, čemuž dům nasvědčuje a celkovou životnost stanovuji na 100 let.

Vstup do domu je z jeho jihozápadní strany a dle částečné dokumentace je zde v pravé snížené části suterénu garáž a sklad, v obou nadzemních podlažích jsou pak dvě bytové jednotky 1 + 2 se sociálním zařízením.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ: B  
Konstrukce: zděná  
Střecha: šikmá nebo strmá  
Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP  
Počet nadzemních podlaží: 2  
Základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru: 1 975,00 Kč  
Využitelné podkroví: není  
Koeficient podkroví: 1,0000  
Umístění domu: samostatný  
Koeficient umístění: 1,0000  
Základní cena: 1 975,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
2 Zdivo	standard	22,3000	0,000	0,0000
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
7 Vnitřní omítky	standard	6,2000	0,000	0,0000
8 Fasádní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
24 Vnitřní vybavení	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní	standard	3,6000	0,000	0,0000
Součet podílů:				0,0000
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> : 1 + 0,0000 x 0,54 =				1,0000

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Základní cena upravená: $1\,975,00 \text{ Kč} \times 1,0000 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	3 041,44 Kč

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $4,60 \times 9,00 \times 2,60 =$	107,64 m <sup>3</sup>
OP vrchní stavby: $5,00 \times 10,20 \times 5,50 + 4,60 \times 9,00 \times 5,50 =$	508,20 m <sup>3</sup>
OP zastřešení: $5,00 \times 10,20 \times 2,40 : 2 + 4,60 \times 9,00 \times 2,60 : 2 =$	115,02 m <sup>3</sup>
Plocha balkonů: $4,60 \times 1,00 + 5,00 \times 1,00 + 4,20 \times 1,00 =$	13,80 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor celkem:	744,66 m <sup>3</sup>

Stáří:	21 rok
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	21,00%

Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $3\,041,44 \text{ Kč} \times 744,66 \text{ m}^3 =$	2 264 838,71 Kč
Opotřebení: $2\,264\,838,71 \text{ Kč} \times 21,00\% =$	475 616,13 Kč

**Cena celkem: 1 789 222,58 Kč**

## 2) 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 $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $360,00 \text{ Kč} \times 9,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	5 279,22 Kč

Stáří:	21 rok
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	35,00%
Opotřebení: $5\,279,22 \text{ Kč} \times 35,00\% =$	1 847,73 Kč

**Cena celkem: 3 431,49 Kč**

### b) Přípojka plynu

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

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:	15,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $305,00 \text{ Kč} \times 15,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	7 454,46 Kč
Stáří:	10 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	25,00%
Opotřebení: $7 454,46 \text{ Kč} \times 25,00\% =$	1 863,62 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>5 590,85 Kč</b>

### **c) Přípojka kanalizace**

Jedná se o přípojku splaškových vod z domu 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:	8,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0590
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1 180,00 \text{ Kč} \times 8,00 \times 0,8500 \times 2,0590 \times 0,9310 =$	15 381,44 Kč
Stáří:	21 rok
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	26,25%
Opotřebení: $15 381,44 \text{ Kč} \times 26,25\% =$	4 037,63 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>11 343,81 Kč</b>

### **d) Zpevněná plocha**

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

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště - zpevněná plocha z lomového kamene bez mezer, na MC (položka 8. 3.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za $\text{m}^2$	370,00 Kč
Množství: $1,10 \times 17,50 + 2,40 \times 16,20 =$	58,13 $\text{m}^2$
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_i$ :	2,0430
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $370,00 \text{ Kč} \times 58,13 \times 0,8500 \times 2,0430 \times 0,9310 =$	34 772,75 Kč
Stáří:	18 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	36,00%
Opotřebení: $34 772,75 \text{ Kč} \times 36,00\% =$	12 518,19 Kč

**Cena celkem:**

**22 254,56 Kč**

**e) Oplocení čelní**

Jedná se o uliční čelní oplocení z dřevěných latí na svlacích s kamennými pilíři.

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 <sup>2</sup> pohl. plochy	435,00 Kč
Množství: (16,00+31,00)x1,50 =	70,50 m <sup>2</sup> pohl. plochy
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 435,00 Kč x 70,50 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	47 226,94 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 47 226,94 Kč x 26,67% =	12 595,42 Kč

**Cena celkem:**

**34 631,52 Kč**

**f) Plotová vrata**

Plotová vrata dřevěné konstrukce slouží pro vjezd do zahrady.

Plotová vrátka - vrata ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus
Koeficient polohový K <sub>5</sub> :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K <sub>i</sub> :	1,9460
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem K <sub>p</sub> : 3 600,00 Kč x 1,00 x 0,8500 x 1,9460 x 0,9310 =	5 543,88 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: 5 543,88 Kč x 26,67% =	1 478,55 Kč

**Cena celkem:**

**4 065,33 Kč**

**g) Plotová vrátka**

Plotová vrátka dřevěné konstrukce slouží pro vstup do zahrady.

Plotová vrátka - vrátka ocelová s dřevěnou výplní (položka 14. 3. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 500,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,500,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	2 309,95 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	30 roků
Lineární opotřebení:	26,67%
Opotřebení: $2\,309,95\text{ Kč} \times 26,67\% =$	616,06 Kč

**Cena celkem: 1 693,89 Kč**

#### **h) Plotová podezdívka**

Pod čelní oplocením je provedena cihelná podezdívka.

Ploty - podezdívka plotu z lomového kamene, spárovaná, římsa betonová, šířka do 60 cm (položka 13.14. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m	1 200,00 Kč
Množství: $16,00+31,00 =$	47,00 m
Koeficient polohový $K_5$ :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,9310
Reprodukční cena s vlivem $K_p$ : $1\,200,00\text{ Kč} \times 47,00 \times 0,8500 \times 1,9460 \times 0,9310 =$	86 854,14 Kč

Stáří:	8 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	13,33%
Opotřebení: $86\,854,14\text{ Kč} \times 13,33\% =$	11 577,66 Kč

**Cena celkem: 75 276,48 Kč**

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

#### **a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1**

Jedná se o jednu parcelu pozemku parcelní číslo st.39/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře  $733\text{ m}^2$ , na které je postaven rodinný dům čp.36 a venkovní úpravy u domu.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 3245

Cena pozemku:  $ZC = (35 + (3245 - 1000) \times 0,007414) \times 1,00 = 51,64\text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

stavba	koeficient $K_p$	koeficient $K_j$
Rodinný dům čp.36	0,9310	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

Důvod úpravy ceny pozemku	úprava %
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:	přirážka 60%
Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	st.39/1
Plocha:	733 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$51,64 \times (100 + 0)\% \times (100 + 60)\% \times 0,9310 \times 1,9460 =$	149,69 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $149,69 \text{ Kč/m}^2 \times 733 \text{ m}^2 =$	109 722,77 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>109 722,77 Kč</b>

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

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

a) Rodinný dům čp.36 1 789 222,58 Kč

#### *2) Venkovní úpravy (§10)*

a) Přípojka vody	3 431,49 Kč
b) Přípojka plynu	5 590,85 Kč
c) Přípojka kanalizace	11 343,81 Kč
d) Zpevněná plocha	22 254,56 Kč
e) Oplocení čelní	34 631,52 Kč
f) Plotová vrata	4 065,33 Kč
g) Plotová vrátka	1 693,89 Kč
h) Plotová podezdívka	75 276,48 Kč

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

a) Zastavěný pozemek p.č. st.39/1 109 722,77 Kč

**Cena nemovitosti celkem: 2 057 230,00 Kč**

(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Dvamilionypadesátsedmtisícdvěstatřicet korun českých

### **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 36**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín v bývalém okrese Olomouc, který je dle katastru nemovitostí veden v podílovém vlastnictví každý z 1/2 a to pana Ivana MENŠÍKA a paní Evy MENŠÍKOVÉ, 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.

Konkrétně se jedná o samostatný rodinný dům čp.36, postaveném na oploceném rovinatém pozemku v centru obce TŘEBČÍN s příjezdem po místní asfaltové komunikaci.

Rodinný dům čp.36 je částečně podsklepená stavba zděné konstrukce o dvou podlažích s výškově posunutými stropy a s nepravidelnou sedlovou střechou, ve kterém jsou dva byty 1 + 2 s garáží v suterénu.

Dokončen byl v roce 1986 a jeho technický stav je při venkovním pohledu přiměřený stáří. Vybavenost jsem neměl možnost ověřit, jeví se však standardní a takto je také oceněn. K domu patří běžné venkovní úpravy a oplocení.

Rodinný dům je postaven na jediné parcele stavebního pozemku a to parcelní číslo st.39/1 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 733 m<sup>2</sup>.

**Dle záznamu v katastru nemovitostí se k oceňovanému nemovitému majetku z LV číslo 284 neváže žádné věcné břemeno.**

**Cena celé nemovitosti z LV číslo 284, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí - 2 057 230 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.

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 LITOVEL	- 2 150 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 1 790 000 Kč
- rodinný dům LITOVEL	- 2 100 000 Kč
- rodinný dům ŠTRUKOV	- 2 330 000 Kč
- rodinný dům ŠTENBERK	- 2 200 000 Kč
- rodinný dům UNIČOV	- 2 000 000 Kč
- rodinný dům PASEKA	- 1 900 000 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 275 pro katastrální území Myslechovice obce Litovel v bývalém okrese Olomouc, tedy rodinného domu čp.48 s vedlejší stavbou a venkovními úpravami a pozemkem parcelní číslo 73/1 o výměře 665 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 417 o výměře 211 m<sup>2</sup> ve výši :

**= 1 850 000 Kč =**

slovy : jedenmilionosmsetpadesáttisíc korun českých

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

- výpis z KN - LV číslo 284 pro katastrální území Třebčín obce Lutín, vyhotovený KÚ v Olomouci dne 3.5.2004

- kopie katastrální mapy

- usnesení Exekutorského úřadu Mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 399/04-32 ze 7.12.2006

- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 12.2.2007 za účasti soudního znalce
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 19.2.2007

Tento znalecký posudek obsahuje 10 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 ).