

Znalecký posudek číslo **3188 - 78/06**

O ceně nemovitosti: **Rodinný dům č.p. 1595 s příslušenstvím**
Rychvald

katastrální území: Rychvald
okres: Karviná

Objednatel znaleckého posudku:

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

Vlastník nemovitosti:

Z M U D A Miroslav a Zuzana S J M
Bohumínská ul. č. 1595, R Y C H V A L D

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 3.4.2006**

Zpracovatel znaleckého posudku:

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

Cenový předpis:

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

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí, je všechn nemovitý majetek, zapsaný na listu vlastnictví číslo 1879 pro katastrální území obce Rychvald, který je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Miroslava a Zuzany Zmudových, bytem ul. Bohumínská č.1595 Rychvald.

Konkrétně se jedná o stavbu rodinného domu čp.1595 s příslušenstvím, který je postaven na oploceném rovinatém pozemku poblíž centra katastrálního území obce Rychvald, v místě, zastavěném převážně objekty pro rodinné bydlení.

Rodinný dům čp.1595 má částečně podsklepenou kombinovanou konstrukci se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou bez podkrovního prostoru. Stavba je provedena ze dvou odlišných technologií, kdy přízemí je zděné a patro je montované typové konstrukce zn. OKAL.

Uvnitř domu jsou v současné době situovány dvě bytové jednotky, z nichž jedna je v přízemí a druhá v patře.

Rodinný dům čp.1595 byl dle předložené projektové stavební dokumentace postaven a dokončen v roce 1976, jeho současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě.

Součástí ocenění bude zděná garáž, dvě vedlejší stavby - hospodářská budova a dřevěná kůlna a množství venkovních úprav, jako vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, kanalizace, septik, venkovní předložené schody, opěrné zdi, zahradní krb, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a brankou.

Rodinný dům, garáž a vedlejší stavby jsou postaveny na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 564 - zastavěná plocha a nádvoří, přílehlý pozemek je tvořen celkem třemi parcelami pozemku parcelních čísel 565 - orná půda, p.č.566 - zahrada a p.č.567 - zahrada.

Na pozemku u rodinného domu roste několik kusů ovocných a okrasných stromů a keřů.

K oceňované nemovitosti se váží dvě věcná břemena užívání pro p. Zdeňka Foltýna a p. Julianu Foltýnovou. Tato věcná břemena budou oceněna v závěru posudku.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024 EX 1527/03 ze dne 20.2.2006 a bude sloužit jako podklad při exekuci výše uvedeného nemovitého majetku z LV č.1879, který je ve vlastnictví povinného.

Sestavení posudku:

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

a) Rodinný dům čp.1595

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská budova

b) Dřevěná kůlna

3) Garáže (§ 8)

a) Garáž

4) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

b) Plynovodní přípojka

c) Septik

d) Drenáž

e) Venkovní předložené schody

f) Venkovní krb

g) Kamenná opěrná zeď

h) Betonové zpevněné plochy

i) Dlaždicové zpevněné plochy

j) Plot I.

k) Plot II.

l) Plot III.

- m) Plotové prahy
- n) Plotová podezdívka
- o) Plotová vrata
- p) Plotová branka

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

- a) Zastavěná plocha p.č.564
- b) Přilehlý pozemek p.č.565, 566 a 567

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

- a) Ovocné porosty
- b) Okrasné porosty

7) *Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)*

- a) Věcné břemeno užívání bytu
- b) Věcné břemeno spoluužívání pozemku

B) Ocenění nemovitosti:

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

a) Rodinný dům čp.1595

Rodinný dům čp.1595 má částečně podsklepenou kombinovanou konstrukci se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou bez podkrovního prostoru. Součástí domu je podsklepená terasa Stavba je provedena ze dvou odlišných technologií, kdy přízemí je zděné z cihelného zdiva tloušťky 30 cm a patro je montované typové konstrukce zn. OKAL.

Uvnitř domu jsou v současné době situovány dvě bytové jednotky, z nichž jedna je v přízemí a druhá v patře. Rodinný dům čp.1595 byl dle předložené projektové stavební dokumentace postaven a dokončen v roce 1976, jeho současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě. Za celou dobu trvání stavby nebyl nijak zásadně přestavován ani rekonstruován, při výpočtu opotřebení tedy použiji lineární způsob výpočtu. Jelikož je přízemí domu je tvořeno zdivem s tloušťkou pouze 30 cm a patro je montované typové s nedostatečnou tloušťkou dřevěné panelové obvodové konstrukce, stanovuji celkovou životnost na devadesát let.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Typ:	B
Konstrukce:	zděná
Střecha:	plochá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	2
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 150,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	samostatný
Koeficient umístění:	1,0000
Základní cena:	2 150,00 Kč

Rozdělení konstrukčních prvků

Konstrukční prvek	% z celku	FOP
7 Vnitřní omítky	50,0000	3,1000
7 Vnitřní omítky - jiný druh	50,0000	3,1000
8 Fasádní omítky	50,0000	1,5500
8 Fasádní omítky - jiný druh	50,0000	1,5500

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	podstandard	22,3000	-1,000	-0,2230
- cihelné zdivo tloušťky pouze 30 cm v přízemí, dřevěná typová montovaná konstrukce OKAL (s malou tloušťkou obvodového zdiva) tvoří patro				
3 Stropy	standard	8,4000	0,000	0,0000
- s vodorovným podhledem				
4 Střecha	standard	5,2000	0,000	0,0000
- plochá typová střecha nad typovou konstrukce OKAL				
5 Krytina	standard	3,2000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy - živičná krytina				
6 Klempířské konstrukce	standard	0,8000	0,000	0,0000
- úplné střechy z pozinkovaného plechu včetně parapetů				
7 Vnitřní omítky	standard	3,1000	0,000	0,0000
- vápenné štukové omítky zděné konstrukce přízemí				
7 Vnitřní omítky - jiný druh	podstandard	3,1000	-1,000	-0,0310
- pouze obklady, malby a nátěry stěn konstrukce patra				
8 Fasádní omítky	standard	1,5500	0,000	0,0000
- břízolitová fasáda přízemí				
8 Fasádní omítky - jiný druh	podstandard	1,5500	-1,000	-0,0155
- pouze nátěry dřevěných typových konstrukcí OKAL				
9 Vnější obklady	standard	0,4000	0,000	0,0000
- keramický obklad soklu				
10 Vnitřní obklady	standard	2,3000	0,000	0,0000
- kolem zařizovacích předmětů keramické obklady				
11 Schody	standard	2,4000	0,000	0,0000
- dřevěné schody na ocelovém nosníku				
12 Dveře	standard	3,3000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových a typových zárubní				
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000
- dřevěná zdvojená				
14 Podlahy obytných místností	standard	2,2000	0,000	0,0000
- PVC na betonové mazanině a textilní povlaky				
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,1000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem a keramické dlažby				
16 Vytápění	standard	4,4000	0,000	0,0000
- ústřední teplovodní s kotlem na plyn				
17 Elektroinstalace	standard	4,1000	0,000	0,0000
- světelná a třífázová 400 V				
18 Bleskosvod	standard	0,6000	0,000	0,0000
- ano je instalován				
19 Rozvod vody	standard	3,0000	0,000	0,0000
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a koupelny				
20 Zdroj teplé vody	standard	1,8000	0,000	0,0000
- rozvod z elektrického ohříváče vody				
21 Instalace plynu	standard	0,5000	0,000	0,0000
- rozvod zemního plynu				
22 Kanalizace	standard	2,8000	0,000	0,0000
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů domu				
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000
- sporák, odsávání				

24 Vnitřní vybavení - vana a umývadlo	standard	5,1000	0,000	0,0000
25 Záchod - splachovací WC	standard	0,4000	0,000	0,0000
26 Ostatní - běžné vybavení pro rodinný dům	standard	3,6000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,2695
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,2695 \times 0,54 = 0,8545$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
 Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8280
 Koeficient prodejnosti K_p : 0,6970
 Základní cena upravená: $2\ 150,00\ \text{Kč} \times 0,8545 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,6970 = 2\ 340,77\ \text{Kč}$

Obestavěný prostor:
 OP spodní stavby: $3,00 \times 5,20 \times 3,20 = 49,92\ \text{m}^3$
 OP vrchní stavby: $10,20 \times 11,20 \times 3,05 + 10,30 \times 11,30 \times 2,75 + (1,50 \times 3,30 + 2,00 \times 2,30) \times 2,50 + 1,20 \times 3,20 \times 1,00 = 696,22\ \text{m}^3$
 Obestavěný prostor celkem: $746,14\ \text{m}^3$

Stáří: 30 roků
 Životnost: 90 roků
 Lineární opotřebení: 33,33%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\ 340,77\ \text{Kč} \times 746,14\ \text{m}^3 = 1\ 746\ 542,13\ \text{Kč}$
 Opotřebení: $1\ 746\ 542,13\ \text{Kč} \times 33,33\% = 582\ 122,49\ \text{Kč}$

Cena celkem: 1 164 419,64 Kč

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Hospodářská budova

Jde o nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou bez využitelného podkroví, která slouží jako hospodářská budova u rodinného domu, a to především k nejrůznějšímu skladování.

Postavena byla v roce 1976 a její současný technický stav je dobrý, odpovídající stáří.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za $1\ \text{m}^3$ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy - betonové základové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti	standard	7,1000	0,000	0,0000

2 Obvodové stěny - cihelné tloušťky 30 cm	standard	31,8000	0,000	0,0000
3 Stropy - dřevěné trámové bez podhledu	standard	19,8000	0,000	0,0000
4 Krov - nízký pultový bez možností podkroví	standard	7,3000	0,000	0,0000
5 Krytina - pouze lepenka na bednění	podstandard	8,1000	-1,000	-0,0810
6 Klempířské práce - žlaby a svody z pozinkovaného plechu	standard	1,7000	0,000	0,0000
7 Úprava povrchů - vápenné štukové vnitřní omítky, břizolitová fasáda	standard	6,1000	0,000	0,0000
8 Schodiště - neuvažuje se	standard	0,0000	0,000	0,0000
9 Dveře - dřevěné plné a náplňové	standard	3,0000	0,000	0,0000
10 Okna - dřevěná zdvojená	standard	1,1000	0,000	0,0000
11 Podlahy - betonová mazanina s cementovým potěrem	standard	8,2000	0,000	0,0000
12 Elektroinstalace - světelná a třífázová 400 V	standard	5,8000	0,000	0,0000

Součet podílů: -0,0810
Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,0810 \times 0,54 = 0,9563$

Koeficient polohový K_5 : 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i : 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p : 0,6970
Základní cena upravená: $1\,250,00 \text{ Kč} \times 0,9563 \times 1,0000 \times 1,8270 \times 0,6970 = 1\,522,21 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: $3,80 \times 3,80 \times (0,50 + (2,80 + 3,40) : 2) = 51,98 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor celkem: $51,98 \text{ m}^3$

Stáří: 30 roků
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 37,50%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,522,21 \text{ Kč} \times 51,98 \text{ m}^3 = 79\,124,48 \text{ Kč}$
Opotřebení: $79\,124,48 \text{ Kč} \times 37,50\% = 29\,671,68 \text{ Kč}$

Cena celkem: 49 452,80 Kč

b) Dřevěná kůlna

Jde o nepodsklepenou stavbu ocelové trubkové nosné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a nízkou sedlovou střechou. Výplně stěn jsou provedeny oboustranným prkenným obitím. Tato vedlejší stavba byla zhotovena v roce 1978 a její současný technický stav je odpovídající stáří. Slouží jako jakýsi sklad zahradních potřeb u rodinného domu.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ: D
Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
Konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm
Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP

Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 055,00 Kč
 Využitelné podkroví: není
 Koeficient podkroví: 1,0000

Základní cena: 1 055,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	8,0000	0,000	0,0000
- stavba bez základů				
2 Obvodové stěny	standard	31,3000	0,000	0,0000
- ocelová nosná konstrukce - sloupky				
3 Stropy	standard	21,8000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového tvaru				
5 Krytina	podstandard	11,2000	-1,000	-0,1120
- pouze lepenka na bednění				
6 Klempířské práce	standard	1,6000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	6,3000	0,000	0,0000
- nátěry stěn				
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
- neuvažuje se				
9 Dveře	standard	3,8000	0,000	0,0000
- dřevěné				
10 Okna	standard	1,3000	0,000	0,0000
- jednoduchá				
11 Podlahy	standard	9,7000	0,000	0,0000
- dřevěná podlaha				
12 Elektroinstalace	standard	5,0000	0,000	0,0000
- světelná				

Součet podílů: -0,1120

Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,1120 x 0,54 = 0,9395

Koeficient polohový K₅: 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8270

Koeficient prodejnosti K_p: 0,6970

Základní cena upravená: 1 055,00 Kč x 0,9395 x 1,0000 x 1,8270 x 0,6970 = 1 262,18 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 3,50x4,60x(2,60+3,30):2+2,20x2,75x2,00 = 59,60 m³

Obestavěný prostor celkem: 59,60 m³

Stáří: 28 roků

Životnost: 60 roků

Lineární opotřebení: 46,67%

Stavba bez základů - cena se násobí koeficientem 0,90.

Reprodukční cena s vlivem K_p: 1 262,18 Kč x 59,60 m³ x 0,90 = 67 703,34 Kč

Opotřebení: 67 703,34 Kč x 46,67% = 31 597,15 Kč

Cena celkem: 36 106,19 Kč

3) Garáže (§ 8)

a) Garáž

Jde o přízemní nepodsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a plochou střechou. Je přistavěna k hospodářské budově a umožňuje parkování pro jedno osobní motorové vozidlo.

Postavena a zkolaudována byla v roce 1987, její současný technický stav je dobrý, odpovídající stáří.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná
Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 375,00 Kč
Využitelné podkroví: není
Koeficient podkroví: 1,0000
Základní cena: 1 375,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	6,2000	0,000	0,0000
- betonové základové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	30,1000	0,000	0,0000
- zděné tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	26,2000	0,000	0,0000
- s rovným podhledem				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- plochá střecha bez krovu				
5 Krytina	standard	5,7000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy - živičná krytina IPA				
6 Klempířské práce	standard	2,9000	0,000	0,0000
- žláby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	4,8000	0,000	0,0000
- břizolitová fasáda, vápenná hladká vnitřní omítka				
8 Dveře	chybí	2,7000	-1,852	-0,0500
9 Okna	chybí	1,4000	-1,852	-0,0259
10 Vrata	standard	6,8000	0,000	0,0000
- dřevěná do ocelových zárubní				
11 Podlahy	standard	7,2000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	standard	6,0000	0,000	0,0000
- světelná				

Součet podílů: -0,0759
Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,0759 x 0,54 = 0,9590

Koeficient polohový K₅: 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8270
Koeficient prodejnosti K_p: 0,6970

Základní cena upravená: 1 375,00 Kč x 0,9590 x 1,0000 x 1,8270 x 0,6970 = 1 679,16 Kč

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 3,80x5,30x2,85 = 57,40 m³
Obestavěný prostor celkem: 57,40 m³

Stáří: 19 roků

Životnost:	80 roků
Lineární opotřebenění:	23,75%
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,679,16\text{ Kč} \times 57,40\text{ m}^3 =$	96 383,78 Kč
Opotřebenění: $96\,383,78\text{ Kč} \times 23,75\% =$	22 891,15 Kč
Cena celkem:	73 492,63 Kč

4) Venkovní úpravy (§ 10)

a) Vodovodní přípojka

Vodovody - vodovodní přípojka umělá hmota - DN 25 mm (položka 1. 1. 6. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.1
Cena za m	355,00 Kč
Množství:	2,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p : $355,00\text{ Kč} \times 2,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,6970 =$	956,09 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	55 roků
Lineární opotřebenění:	54,55%
Opotřebenění: $956,09\text{ Kč} \times 54,55\% =$	521,55 Kč
Cena celkem:	434,54 Kč

b) Plynovodní přípojka

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:	18,00 m
Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p : $305,00\text{ Kč} \times 18,00 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 0,6970 =$	7 392,86 Kč
Stáří:	8 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	16,00%
Opotřebenění: $7\,392,86\text{ Kč} \times 16,00\% =$	1 182,86 Kč
Cena celkem:	6 210,00 Kč

c) Septik

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.41.4
Cena za m ³ OP	2 800,00 Kč
Množství: 1,90x4,20x2,00 =	15,96 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 2 800,00 Kč x 15,96 x 1,0000 x 1,9320 x 0,6970 =	60 177,04 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	80 roků
Lineární opotřebení:	37,50%
Opotřebení: 60 177,04 Kč x 37,50% =	22 566,39 Kč
Cena celkem:	37 610,65 Kč

d) Drenáž

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	160,00 Kč
Množství:	60,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9320
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 160,00 Kč x 60,00 x 1,0000 x 1,9320 x 0,6970 =	12 927,40 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	60,00%
Opotřebení: 12 927,40 Kč x 60,00% =	7 756,44 Kč
Cena celkem:	5 170,96 Kč

e) Venkovní předložené schody

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m	295,00 Kč
Množství: 6x1,00 =	6,00 m
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 295,00 Kč x 6,00 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 =	2 255,19 Kč
Stáří:	30 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	60,00%
Opotřebení: 2 255,19 Kč x 60,00% =	1 353,11 Kč
Cena celkem:	902,08 Kč

f) Venkovní krb

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.39.99
Cena za m ³ OP	2 010,00 Kč
Množství: 0,60x0,80x1,70 =	0,82 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 2 010,00 Kč x 0,82 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 =	2 100,00 Kč

Stáří:	6 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	15,00%
Opotřebenění: 2 100,00 Kč x 15,00% =	315,00 Kč

Cena celkem: 1 785,00 Kč

g) Kamenná opěrná zeď

Opěrné zdi - opěrné zdi z lomového kamene (položka 11. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.5
Cena za m ³ OP	1 850,00 Kč
Množství: 1,30x0,25x4,20 =	1,37 m ³ OP
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 1 850,00 Kč x 1,37 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 =	3 229,25 Kč

Stáří:	30 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	60,00%
Opotřebenění: 3 229,25 Kč x 60,00% =	1 937,55 Kč

Cena celkem: 1 291,70 Kč

h) Betonové zpevněné plochy

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	235,00 Kč
Množství: 88,00 =	88,00 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 235,00 Kč x 88,00 x 1,0000 x 1,9280 x 0,6970 =	27 790,11 Kč

Stáří:	30 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebenění:	50,00%
Opotřebenění: 27 790,11 Kč x 50,00% =	13 895,05 Kč

Cena celkem: 13 895,06 Kč

i) Dlaždicové zpevněné plochy

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.23.11.5
Cena za m ²	205,00 Kč
Množství: 42,00 =	42,00 m ²
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,9280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 205,00 Kč x 42,00 x 1,0000 x 1,9280 x 0,6970 =	11 570,26 Kč

Stáří:	30 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	60,00%
Opotřebení: 11 570,26 Kč x 60,00% =	6 942,16 Kč

Cena celkem: 4 628,10 Kč

j) Plot I.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	720,00 Kč
Množství: 1,25x15,00 =	18,75 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 720,00 Kč x 18,75 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 =	17 200,57 Kč

Stáří:	28 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebení:	70,00%
Opotřebení: 17 200,57 Kč x 70,00% =	12 040,40 Kč

Cena celkem: 5 160,17 Kč

k) Plot II.

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

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.4
Cena za m ² pohl. plochy	450,00 Kč
Množství: 1,25x37,00 =	46,25 m ² pohl. plochy
Koeficient polohový K ₅ :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K _i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K _p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K _p : 450,00 Kč x 46,25 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 =	26 517,54 Kč

Stáří:	28 roků
Životnost:	40 roků

Lineární opotřebení: 70,00%
Opotřebení: 26 517,54 Kč x 70,00% = 18 562,28 Kč

Cena celkem: 7 955,26 Kč

l) Plot III.

Ploty - plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr (položka 13. 1. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4
Cena za m² pohl. plochy 240,00 Kč
Množství: 1,50x85,00 = 127,50 m² pohl. plochy
Koeficient polohový K₅: 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p: 0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p: 240,00 Kč x 127,50 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 = 38 987,95 Kč

Stáří: 28 roků
Životnost: 40 roků
Lineární opotřebení: 70,00%
Opotřebení: 38 987,95 Kč x 70,00% = 27 291,57 Kč

Cena celkem: 11 696,39 Kč

m) Plotové prahy

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

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4
Cena za m 150,00 Kč
Množství: 37,00 = 37,00 m
Koeficient polohový K₅: 1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p: 0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p: 150,00 Kč x 37,00 x 1,0000 x 1,8280 x 0,6970 = 7 071,34 Kč

Stáří: 28 roků
Životnost: 50 roků
Lineární opotřebení: 56,00%
Opotřebení: 7 071,34 Kč x 56,00% = 3 959,95 Kč

Cena celkem: 3 111,39 Kč

n) Plotová podezdívka

Ploty - podezdívka plotu z cihel, tloušťka do 30 cm, výška do 60 cm, omítka nebo spárování (položka 13.16. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4
Cena za m 1 300,00 Kč
Množství: 15,00 m
Koeficient polohový K₅: 1,0000

Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,300,00\text{ Kč} \times 15,00 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,6970 =$	24 845,26 Kč

Stáří:	28 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebenění:	56,00%
Opotřebenění: $24\,845,26\text{ Kč} \times 56,00\% =$	13 913,35 Kč

Cena celkem: 10 931,91 Kč

o) Plotová vrata

Plotová vrátka - vrata ocelová plechová nebo z profilů včetně sloupků (položka 14. 6. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	3 700,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,700,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,6970 =$	4 714,23 Kč

Stáří:	28 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	70,00%
Opotřebenění: $4\,714,23\text{ Kč} \times 70,00\% =$	3 299,96 Kč

Cena celkem: 1 414,27 Kč

p) Plotová branka

Plotová vrátka - vrátka ocelová plechová nebo z profilů, včetně sloupků (položka 14. 3. přílohy číslo 11 oceňovacího předpisu)

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.64.6
Cena za kus	1 600,00 Kč
Množství:	1,00 kus

Koeficient polohový K_5 :	1,0000
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6970
Reprodukční cena s vlivem K_p : $1\,600,00\text{ Kč} \times 1,00 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 0,6970 =$	2 038,59 Kč

Stáří:	28 roků
Životnost:	40 roků
Lineární opotřebenění:	70,00%
Opotřebenění: $2\,038,59\text{ Kč} \times 70,00\% =$	1 427,01 Kč

Cena celkem: 611,58 Kč

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

a) Zastavěná plocha p.č.564

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo 564 s výměrou 522 m². Plocha, tvořená uvedenou parcelou, je zastavěna rodinným domem čp.1595, garáží, vedlejšími stavbami a přilehlým dvorem.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě:		6801
Cena pozemku: $ZC = 35 + (6801 - 1000) \times 0,007414 \times 3,50 =$		273,04 Kč/m ²
Stavba umístěná na pozemku:		
<u>stavba</u>	<u>koeficient K_p</u>	<u>koeficient K_i</u>
Rodinný dům čp.1595	0,6970	1,8280

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo:	564
Plocha:	522 m ²
Ocenění podle odstavce: 1) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$273,04 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,6970 \times 1,8280 =$	358,31 Kč/m ²
Cena za parcelu: $358,31 \text{ Kč/m}^2 \times 522 \text{ m}^2 =$	187 037,82 Kč

Cena celkem: 187 037,82 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.565, 566 a 567

Přilehlý pozemek rodinného domu čp.1595 je tvořen celkem třemi parcelami pozemku parcelních čísel 565 - orná půda s výměrou 257 m², p.č.566 - zahrada s výměrou 331 m² a p.č.567 - zahrada s výměrou 608 m². Pozemek, tvořený těmito parcelami, tvoří s rodinným domem a jeho zastavěnou plochou jeden funkční celek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě:	6801
Cena pozemku: $ZC = 35 + (6801 - 1000) \times 0,007414 \times 3,50 =$	273,04 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	0,6970

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	srážka 7
15 Možnost napojení na plynovod	přirážka 10

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

Parcela číslo:	565
Plocha:	257 m ²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)	
Základní cena upravená:	
$273,04 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,6970 \times 1,8280 =$	358,31 Kč/m ²
Úprava ceny podle odstavce 8: $358,31 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 =$	143,32 Kč/m ²
Cena za parcelu: $143,32 \text{ Kč/m}^2 \times 257 \text{ m}^2 =$	36 833,24 Kč

Parcela číslo: 566
Plocha: 331 m²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:
 $273,04 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,6970 \times 1,8280 = 358,31 \text{ Kč/m}^2$
Úprava ceny podle odstavce 8: $358,31 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 143,32 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $143,32 \text{ Kč/m}^2 \times 331 \text{ m}^2 = 47 438,92 \text{ Kč}$

Parcela číslo: 567
Plocha: 608 m²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 1)
Základní cena upravená:
 $273,04 \times (100 + 0)\% \times (100 + 3)\% \times 0,6970 \times 1,8280 = 358,31 \text{ Kč/m}^2$
Úprava ceny podle odstavce 8: $358,31 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 143,32 \text{ Kč/m}^2$
Cena za parcelu: $143,32 \text{ Kč/m}^2 \times 608 \text{ m}^2 = 87 138,56 \text{ Kč}$

Cena celkem: 171 410,72 Kč

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

a) Ovocné porosty

V zahradě rodinného domu roste několik kusů ovocných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří. Při výpočtu jejich ceny použijí přiměřený odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava.%	celkem
angrešt (A-vt)	3	20	20,00	-20	60,00 Kč
hrušeň (JHKM-Čk)	1	30	468,00	-20	374,40 Kč
jabloň (JHKM-Čk)	6	30	468,00	-20	2 246,40 Kč
rybíz červený (Rbč-vt)	3	20	20,00	-20	60,00 Kč

Koeficient prodejnosti K_p : 1,0000

Ovocné porosty celkem: 2 740,80 Kč

b) Okrasné porosty

V zahradě rodinného domu roste několik kusů okrasných stromů a keřů, rozličných druhů a stáří. Při výpočtu ceny těchto porostů použijí přiměřený odpočet.

Druh: zerav západní kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - sloupovité, konické, kuželovité, polehavé, plazivé, nepravidelně kompaktní tvary cypřiškovitého typu (Položka: 17)
Stáří: 25 roků
Cena za 1 ks: 1 430,00 Kč
Množství: 3 ks
Srážky: 40 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: $1 430,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 40)\% = 643,50 \text{ Kč}$
Celkem: $643,50 \text{ Kč} \times 3 \text{ ks} = 1 930,50 \text{ Kč}$

Druh: rododendron
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
Stáří: 10 roků
Cena za 1 ks: 380,00 Kč

Množství: 1 ks
 Srážky: 20 %
 Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
 Polohový koeficient: 0,75
 Upravená cena za 1 ks: 380,00 Kč x 0,75 x (100 - 20)% = 228,00 Kč
 Celkem: 228,00 Kč x 1 ks = 228,00 Kč

Druh: vrba - botanické druhy
 Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)
 Stáří: 8 roků
 Cena za 1 ks: 380,00 Kč
 Množství: 1 ks
 Srážky: 20 %
 Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
 Polohový koeficient: 0,75
 Upravená cena za 1 ks: 380,00 Kč x 0,75 x (100 - 20)% = 228,00 Kč
 Celkem: 228,00 Kč x 1 ks = 228,00 Kč

Okrasné porosty celkem: 2 386,50 Kč

7) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)

a) Věcné břemeno užívání bytu

Na základě smlouvy RV 2351/1991 ze dne 3.10.1991 mají manželé Zdeněk a Juliana FOLTÝNOVI doživotní právo užívání bytu v přízemí a spoluužívání suterénu rodinného domu čp.1595.
 Jedná se o byt v přízemí domu o ploše 55,50 m² a spoluužívání společných prostor o ploše 98,00 m².
 Užívání těchto prostor bylo v roce 1991 oceněno náhradou 20 000 Kč, což neodpovídá ceně obvyklé, která v Rychvaldu činí dle prohlášení Městského úřadu v bytě I. kat. 14,64 Kč/m²/měsíc.

Měsíční nájemné: 14,64 Kč/m²
 Podíl na společných místnostech: 1/2

Přehled místností:	obytná	pouze podíl	plocha pro výpočet
místnost			
VB (m ²)			
Byt v přízemí RD	Ano	Ne	55,50
Podlahová plocha:	55,50 m ²		
Společné prostory v RD	Ano	Ano	49,00
Podlahová plocha:	98,00 m ²		

Podlahová plocha pro výpočet břemene: 104,50 m²
 Roční nájem: 12 x 14,64 Kč/m² x 104,50 m² = 18 358,56 Kč
 Doba trvání věcného břemene: doživotní

Cena věcného břemene: 183 585,60 Kč

b) Věcné břemeno spoluužívání pozemku

Na základě smlouvy RV 2351/1991 ze dne 3.10.1991 mají manželé Zdeněk a Juliana FOLTÝNOVI doživotní právo spoluužívání pozemku u rodinného domu čp.1595.
 Jedná se o parcelní číslo 564 - zastavěná plocha a nádvoří s cenou - 171 410,72 Kč, přilehlý pozemek tvoří parcely číslo 565, 566 a 567 s cenou - 187 037,82 Kč, celkově pak = 358 448,54 Kč.
 Hodnota věcného břemene pak činí 5% z ceny poloviny pozemku (spoluužívání).

Roční užitek:	0,05 Kč
Množství: 358448,54x0,5 =	179224,27
Roční užitek celkem:	8 961,21 Kč
Doba trvání věcného břemene:	doživotní

Cena věcného břemene: 89 612,10 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§ 5)</i>	
a) Rodinný dům čp.1595	1 164 419,64 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§ 7)</i>	
a) Hospodářská budova	49 452,80 Kč
b) Dřevěná kůlna	36 106,19 Kč
<i>3) Garáže (§ 8)</i>	
a) Garáž	73 492,63 Kč
<i>4) Venkovní úpravy (§ 10)</i>	
a) Vodovodní přípojka	434,54 Kč
b) Plynovodní přípojka	6 210,00 Kč
c) Septik	37 610,65 Kč
d) Drenáž	5 170,96 Kč
e) Venkovní předložené schody	902,08 Kč
f) Venkovní krb	1 785,00 Kč
g) Kamenná opěrná zeď	1 291,70 Kč
h) Betonové zpevněné plochy	13 895,06 Kč
i) Dlaždicové zpevněné plochy	4 628,10 Kč
j) Plot I.	5 160,17 Kč
k) Plot II.	7 955,26 Kč
l) Plot III.	11 696,39 Kč
m) Plotové prahy	3 111,39 Kč
n) Plotová podezdívka	10 931,91 Kč
o) Plotová vrata	1 414,27 Kč
p) Plotová branka	611,58 Kč
<i>5) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č.564	187 037,82 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č.565, 566 a 567	171 410,72 Kč
<i>6) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)</i>	
a) Ovocné porosty	2 740,80 Kč
b) Okrasné porosty	2 386,50 Kč
<i>7) Věcná břemena (§18 zákona 151/1997 Sb.)</i>	
a) Věcné břemeno užívání bytu	-183 585,60 Kč
b) Věcné břemeno spoluzívání pozemku	-89 612,10 Kč

Cena nemovitosti z LV č.1879 celkem: 1 526 660,00 Kč
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Jedenmiliónpětsetdvacetšesttisícšestsetšedesát korun českých

OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 1595

Při stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p.1595 s příslušenstvím, který se nachází v katastrálním území obce Rychvald a je dle katastru nemovitostí veden ve společném jmění manželů Miroslava a Zuzany Zmudových, 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.

Rodinný dům je postaven na oploceném rovinatém pozemku poblíž centra katastrálního území obce Rychvald, v místě, zastavěném převážně objekty pro rodinné bydlení a má částečně podsklepenou kombinovanou konstrukci se dvěma nadzemními podlažními a plochou střechou bez podkrovního prostoru. Stavba je provedena ze dvou odlišných technologií, kdy přízemí je zděné a patro je montované typové konstrukce zn. OKAL. Uvnitř domu jsou v současné době situovány dvě bytové jednotky, z nichž jedna je v přízemí a druhá v patře. Dle předložené projektové stavební dokumentace postaven a dokončen v roce 1976, jeho současný technický stav je přiměřený stáří a prováděné údržbě.

Součástí ocenění je zděná garáž, dvě vedlejší stavby - hospodářská budova a dřevěná kůlna a množství venkovních úprav, jako vodovodní přípojka, plynovodní přípojka, kanalizace, septik, venkovní předložené schody, opěrné zdi, zahradní krb, zpevněné plochy a oplocení s plotovými vraty a brankou.

Rodinný dům, garáž a vedlejší stavby jsou postaveny na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 564, přilehlý pozemek je tvořen celkem třemi parcelami pozemku parcelních čísel 565, p.č.566 a p.č.567. Na pozemku u rodinného domu roste několik kusů ovocných a okrasných stromů a keřů.

Cena celé nemovitosti z LV č.1879 s ohledem na věcná břemena užívání, která se k nemovitosti vztahují, vypočtená dle oceňovacího předpisu, činí 1 526 660 Kč.

V oddílu „C“ listu vlastnictví č.1879 jsou mimo jiné uvedena věcná břemena užívání a spoluužívání nemovitosti pro p.Zdeňka Foltýna a p.Julianu Foltýnovou. Konkrétně jde o doživotní právo užívání bytu v přízemí rodinného domu č.p.1595, spoluužívání suterénu a spoluužívání pozemku u rodinného domu. Pro účel stanovení obvyklé ceny, určuji tržní cenu tohoto věcného břemene ve výši 300 000 Kč.

Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně i věkově podobných objektů k rodinnému bydlení, které jsou nabízeny k prodeji realitními kanceláři v blízkém okolí oceňované nemovitosti. Uvedené ceny jsou cenami nabídkovými, přičemž při případném prodeji se dosahuje buďto právě těchto cen nabídkových nebo cen o něco nižších. Porovnávané objekty navíc nejsou zatíženy věcnými břemeny.

- podobný patrový RD se dvěma BJ s malou zahradou v Dolní Lutyni.....nabízená cena 1 490 000 Kč
- podobný dvougenerační RD 6+2 OKAL s malým pozem. V Novém Bohumíně...nab. cena 1 880 000 Kč
- podobný RD 2*3+1 s garáží a HB, větším pozemkem v Horní Lutyni.....nabízená cena 1 550 000 Kč
- podobný RD 4+1 po rekonstr., s malým pozemkem v Bohumíně Pudlově.....nabízená cena 1 450 000 Kč
- podobný RD smíš. Konstr. 3+1+kk s garáží, HB a malým poz. V Těrlicku....nabízená cena 1 350 000 Kč
- podobný patrový RD 5+2 s HB a zahradou 1200 m2 v Petřvaldu.....nabízená cena 1 450 000 Kč

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, by obvyklá cena rodinného domu s příslušenstvím, zjištěná porovnáním a průzkumem trhu činila 1 500 000 Kč. Nemovitost je však zatížena věcným břemenem užívání a spoluužívání pro p. Zdeňka Foltýna a p. Julianu Foltýnovou. O tržní hodnotu tohoto věcného břemene, kterou jsem stanovil ve výši 300 000 Kč, ponížím výše stanovenou cenu, zjištěnou porovnáním a průzkumem trhu.

Výslednou obvyklou cenu nemovitosti z LV č.1879 pro k.ú. obce Rychvald, tedy rodinného domu č.p.1595 s příslušenstvím, tvořeným vedlejšími stavbami, garáží, venkovními úpravami, porosty a pozemkem p.č.564, 565, 566 a 567, s ohledem na věcné břemeno pro p. Zdeňka Foltýna a p. Julianu Foltýnovou stanovuji ve výši :

=1 200 000 Kč=
jedenmiliondvěstatisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1879 pro katastrální území obce Rychvald, vyhotovený katastrálním úřadem v Karviné dne 6.1.2006
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- část stavební projektové dokumentace ke stavbě rodinného domu
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby rodinného domu čp.1595 č.j. VÚP-184.349/328.2/76-Ko.Fe vydané dne 27.5.1976
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby garáže č.j. Výst.900/87-Raš vydané dne 1.9.1987
- kolaudační rozhodnutí pro užívání plynofikace RD č.j. Výst.1502/98-Ond vydané dne 27.7.1998
- smlouva o věcném břemeni, která se váže k nemovitosti
- studium dostupné stavební dokumentace k nemovitosti z LV č.1879 u vlastníka
- usnesení Exekutorského úřadu mgr. Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024 EX 1527/03 ze dne 20.2.2006
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 3.4.2006 za účasti soudního znalce a p. Zmudy
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 3.4.2006

Tento znalecký posudek obsahuje 20 listů textu + přílohu a předává se objednateli v pěti vyhotoveních.

Znalecká doložka

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