

# **Znalecký posudek číslo** **3671 – 11/08**

**O ceně nemovitosti:**      **Rodinný dům č.p. 1376 s příslušenstvím**  
**Petřvald u Karviné**

katastrální území: Petřvald  
okres: Karviná

## **Objednatel znaleckého posudku:**

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

## **Vlastník nemovitosti:**

K O C I Á N Miloslav    r.č. 670131/1144  
Slezská 1376 , P E T Ř V A L D

## **Účel posudku:**

zjištění ceny nemovitosti **se stavem ke dni 28.1.2008**

## **Zpracovatel znaleckého posudku:**

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

## **Cenový předpis:**

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004Sb., č. 617/2006 a č. 76/2007 Sb.

## **A) Nález - celkový popis nemovitosti:**

Oceňovaná nemovitost je nemovitý majetek z listu vlastnictví č.1157 pro katastrální území obce Petřvald u Karviné, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví p. Miloslava Kociána, trvale bytem Petřvald ul. Slezská 1376. Konkrétně se z uvedeného listu vlastnictví jedná o rodinný dům čp.1376 s příslušenstvím, nacházející se v okrajové zastavěné části obce Petřvald při ulici Slezská, s přístupem a příjezdem částečně po místní komunikaci a částečně po pozemku cizího vlastníka.

Rodinný dům čp.1376 je částečně podsklepená stavba kombinované převážně dřevěné a částečně zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Celkově je uvnitř domu situována jedna bytová jednotka o velikosti 2+1 s chodbou a WC. Dům čp. 1376 tvoří pravou část dvojdomku, levá část má odlišné popisné číslo a jiného vlastníka. Dům je menších rozměrů a jeho současný technický stav je velmi špatný až dezolátní. Na dům navazuje z východní strany přistavěná vedlejší stavba hospodářská budova, v těsné blízkosti domu se při okraji pozemku nachází zděná garáž. Na vlastním pozemku se nachází některé venkovní úpravy jako žumpa s kanalizací, vodovodní přípojka, částečně zpevněná plocha a oplocení s plotovými vraty a brankou.

Rodinný dům je společně se svou vedlejší stavbou hospodářskou budovou a přilehlým navazujícím dvorem postaven na parcele stavebního pozemku parcelní číslo 6035/1 - zastavěná plocha a nádvoří, garáž je postavena na samostatném stavebním pozemku parcelní číslo 6036/2 - zastavěná plocha a nádvoří přilehlý pozemek je tvořen dvěma parcelami pozemku parcelní číslo 6036/1 - zahrada a parcelní číslo 6034/1 - orná půda.

V zahradě rodinného domu se na pozemku p.č.6036/1 nacházejí ovocné stromy a keře.

Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku z listu vlastnictví č.1157 nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. 024-EX 472/07 ze dne 14.12.2007 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku z LV č.1157 pro k.ú. Petřvald u Karviné, který je ve vlastnictví povinného Miloslava Kociána

## **Sestavení posudku:**

- 1) *Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)*
  - a) Rodinný dům čp.1376
- 2) *Vedlejší stavby (§7)*
  - a) Hospodářská část
- 3) *Garáže (§8)*
  - a) Garáž
- 4) *Venkovní úpravy (§10)*
  - a) Venkovní úpravy
- 5) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)*
  - a) Zastavěná plocha p.č. 6035/1 a 6036/2
  - b) Přilehlý pozemek p.č. 6034/1 a 6036/1
- 6) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*
  - a) Trvalé porosty

## **B) Ocenění nemovitosti:**

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

#### **a) Rodinný dům čp.1376**

Rodinný dům č.p. 1376 je částečně podsklepená stavba kombinované konstrukce částečně dřevěné obíjené prkny a heraklitem s omítkou a částečně zděné, která má jedno nadzemní podlaží a sedlovou střechu, pod kterou není obytné podkroví, pouze půdní prostory. Uvnitř se v přízemí nachází jedna bytová jednotka o velikosti 2+1 s chodbou a WC, část stavby je podsklepena jednou sklepní místností, přístupnou z chodby, podkrovní prostor tvoří pouze půda. Dům čp.1376 tvoří pravou část dvojdomku, levá část má odlišné popisné číslo a jiného vlastníka.

K domu se pro jeho stáří nedochovala téměř žádná původní stavební dokumentace, ale z předložených podkladů je zřejmé, že byl údajně postaven přibližně počátkem 50. let minulého století. Za celou dobu trvání stavby nebyl dům nijak přestavován ani rekonstruován. V současné době je jeho technický stav velmi špatný až dezolátní, a to především proto, že údržba není prováděna téměř vůbec. Část nosného zdiva je v některých místech narušena a popraskána, stropy jsou ve všech místnostech prohnuté, někde propadlé, omítky narušené a opadané. Téměř všechny prvky stavby jsou značně nebo úplně opotřebené popřípadě nefunkční.

Vybavenost je na velmi nízké úrovni. Dům, přestože je užíván majitelem k bydlení, naprosto nevyhovuje požadavkům na běžné rodinné bydlení.

Životnost stavby vzhledem k výše uvedeným skutečnostem podstatně snižují.

Podrobný popis vybavenosti stavby je uveden níže v samostatné tabulce.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11

Typ:	L
Konstrukce:	dřevěná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny 1.NP
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	2 080,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Umístění domu:	koncový
Koeficient umístění:	0,9500
Základní cena:	1 976,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	8,2000	0,000	0,0000
- betonové základy bez svislé izolace suterénu proti zemní vlhkosti				
2 Zdivo	podstandard	21,2000	-1,000	-0,2120
- stěny z dřevěných trámů s oboustranným bedněním heraklitem a pouze částečným zateplením				
3 Stropy	standard	7,9000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Střecha	podstandard	7,3000	-1,000	-0,0730
- střecha sedlového tvaru bez vaznic s hambalky				
5 Krytina	podstandard	3,4000	-1,000	-0,0340
- pouze lepenka na bednění a gumové pásy				
6 Klempířské konstrukce	podstandard	0,9000	-1,000	-0,0090
- pouze částečně pozinkované žlaby				
7 Vnitřní omítky	standard	5,8000	0,000	0,0000
- vápenné štukové				
8 Fasádní omítky	standard	2,8000	0,000	0,0000

- vápenné štukové					
9 Vnější obklady	chybí	0,5000	-1,852	-0,0093	
10 Vnitřní obklady	chybí	2,3000	-1,852	-0,0426	
11 Schody	podstandard	1,0000	-1,000	-0,0100	
- dřevěné schodiště na půdu a do sklepa bez podstupnic					
12 Dveře	podstandard	3,2000	-1,000	-0,0320	
- dřevěné do dřevěných tesařských zárubní, část bez dveří					
13 Okna	standard	5,2000	0,000	0,0000	
- dřevěná dvojitá					
14 Podlahy obytných místností	podstandard	2,2000	-1,000	-0,0220	
- původní prkenné					
15 Podlahy ostatních místností	standard	1,0000	0,000	0,0000	
- betonová mazanina s cementovým potěrem, betonová dlažba					
16 Vytápění	podstandard	5,2000	-1,000	-0,0520	
- elektrické přímotopy					
17 Elektroinstalace	standard	4,3000	0,000	0,0000	
- světelná a třífázová 400 V					
18 Bleskosvod	chybí	0,6000	-1,852	-0,0111	
19 Rozvod vody	standard	3,2000	0,000	0,0000	
- rozvod teplé a studené vody do kuchyně a k vaně					
20 Zdroj teplé vody	standard	1,9000	0,000	0,0000	
- rozvod z elektrického ohřívače vody					
21 Instalace plynu	podstandard	0,5000	-1,000	-0,0050	
- pouze propan - butan					
22 Kanalizace	standard	3,1000	0,000	0,0000	
- běžné odpady ze všech zařizovacích předmětů					
23 Vybavení kuchyně	standard	0,5000	0,000	0,0000	
- elektrický sporák					
24 Vnitřní vybavení	standard	4,1000	0,000	0,0000	
- vana, dřez					
25 Záchod	standard	0,3000	0,000	0,0000	
- splachovací					
26 Ostatní	chybí	3,4000	-1,852	-0,0630	

Součet podílů: -0,5750  
Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,5750 \times 0,54 = 0,6895$

Koeficient polohový  $K_5$ : 1,0000

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,9460

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,6820

Základní cena upravená:  $1\,976,00 \text{ Kč} \times 0,6895 \times 1,0000 \times 1,9460 \times 0,6820 = 1\,808,21 \text{ Kč}$

Obestavěný prostor:

OP spodní stavby:  $4,20 \times 5,70 \times 2,00 = 47,88 \text{ m}^3$

OP vrchní stavby:  $(5,70 \times 9,40 \times 2,60) + (2,40 \times 4,50 \times ((2,20 + 2,60) : 2)) = 165,23 \text{ m}^3$

OP zastřešení:  $5,70 \times 9,40 \times (2,50 : 2) = 66,98 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem: 280,09  $\text{m}^3$

Analytický způsob opotřebení:

Konstrukční prvek	přep. FOP z $K_4$	stáří	živ.	opotř.
1 Základy	11,8920	58	80	8,62 %
2 Zdivo	14,1428	58	80	10,25 %
3 Stropy	11,4569	58	68	9,77 %
4 Střecha	4,8699	58	80	3,53 %
5 Krytina	2,2682	20	25	1,81 %
6 Klempířské konstrukce	0,6004	20	25	0,48 %
7 Vnitřní omítky	8,4114	58	60	8,13 %

8 Fasádní omítky	4,0607	58	60	3,93 %
9 Vnější obklady	0,0000	0	0	0,00 %
10 Vnitřní obklady	0,0000	0	0	0,00 %
11 Schody	0,6671	58	68	0,57 %
12 Dveře	2,1348	58	80	1,55 %
13 Okna	7,5413	58	68	6,43 %
14 Podlahy obytných místností	1,4676	58	68	1,25 %
15 Podlahy ostatních místností	1,4502	58	80	1,05 %
16 Vytápění	3,4690	8	20	1,39 %
17 Elektroinstalace	6,2360	58	60	6,03 %
18 Bleskosvod	0,0000	0	0	0,00 %
19 Rozvod vody	4,6408	30	40	3,48 %
20 Zdroj teplé vody	2,7555	8	20	1,10 %
21 Instalace plynu	0,3336	30	40	0,25 %
22 Kanalizace	4,4958	58	60	4,35 %
23 Vybavení kuchyně	0,7251	8	20	0,29 %
24 Vnitřní vybavení	5,9460	30	35	5,10 %
25 Záchod	0,4351	30	35	0,37 %
26 Ostatní	0,0000	0	0	0,00 %

Opotřebením celkem: 79,74 %

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ : 1 808,21 Kč x 280,09 m<sup>3</sup> = 506 461,54 Kč

Opotřebením: 506 461,54 Kč x 79,74% = 403 852,43 Kč

**Cena celkem: 102 609,11 Kč**

## 2) Vedlejší stavby (§7)

### a) Hospodářská část

K severovýchodní straně domu je přistavěna hospodářská část - vedlejší stavba hospodářská budova. Jde o nepodsklepenou stavbu s jedním nadzemním podlažím a plochou pultovou střechou, pod kterou není vytvořeno využitelné podkroví. Vybavenost je na velmi nízké úrovni a značně zanedbaná, stavebně technické prvky jsou značně nebo úplně opotřebený. Její stáří bude stejně jako v případě rodinného domu přibližně od počátku 50. let a současný technický stav je dezolátní až havarijní. Část zadní nosné stěny a střešní konstrukce je zborcena, objektu tak hrozí postupný rozpad. Životnost stavby proto podstatně snižují.

Podrobný popis vybavenosti 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
Střeška:	plochá střeška nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	1 055,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 055,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti  $K_4$ :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na $K_4$
1 Základy	podstandard	8,0000	-1,000	-0,0800
- betonové základy bez izolace				

2 Obvodové stěny	standard	31,3000	0,000	0,0000
- stěny z dřevěných trámů s oboustranným bedněním prkny a heraklitem s omítkou				
3 Stropy	standard	21,8000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové s podbitím a záklopem				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízký pultový krov bez možností podkroví				
5 Krytina	podstandard	11,2000	-1,000	-0,1120
- pouze lepenka na bednění				
6 Klempířské práce	chybí	1,6000	-1,852	-0,0296
7 Úprava povrchů	podstandard	6,3000	-1,000	-0,0630
- vápenné štukové omítky				
8 Schodiště	chybí	0,0000	-1,852	0,0000
9 Dveře	podstandard	3,8000	-1,000	-0,0380
- dřevěné svlakové				
10 Okna	podstandard	1,3000	-1,000	-0,0130
- dřevěná jednoduchá				
11 Podlahy	standard	9,7000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	chybí	5,0000	-1,852	-0,0926

Součet podílů: -0,4282  
Koeficient vybavení stavby  $K_4$ :  $1 - 0,4282 \times 0,54 =$  0,7688

Koeficient polohový  $K_5$ : 1,0000

Koeficient změn ceny staveb  $K_i$ : 1,8600

Koeficient prodejnosti  $K_p$ : 0,6820

Základní cena upravená:  $1\,055,00 \text{ Kč} \times 0,7688 \times 1,0000 \times 1,8600 \times 0,6820 =$  1 028,88 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby:  $4,70 \times 6,80 \times ((2,80 + 3,30) : 2) =$  97,48 m<sup>3</sup>

Obestavěný prostor celkem: 97,48 m<sup>3</sup>

Stáří: 58 roků

Životnost: 68 roků

Lineární opotřebení: 85,29%

Maximální přípustná hodnota lineárního opotřebení je 85%.

Reprodukční cena s vlivem  $K_p$ :  $1\,028,88 \text{ Kč} \times 97,48 \text{ m}^3 =$  100 295,22 Kč

Opotřebení:  $100\,295,22 \text{ Kč} \times 85,00\% =$  85 250,94 Kč

**Cena celkem: 15 044,28 Kč**

### 3) Garáže (§8)

#### **a) Garáž**

V těsné blízkosti rodinného domu je postavena garáž. Jde o nepodsklepenou zděnou stavbu s jedním nadzemním podlažím a pultovou střechou, ve které se nachází dvě parkovací místa pro osobní motorové vozidlo. K objektu se nedochovala žádná stavební dokumentace, její přibližné stáří je 25 let.

Díky zcela zanedbané údržbě je stav garáže velmi špatný až havarijný. Objekt je podmáčen, nosné zdivo je nasáklé vodou a vlhkostí a začíná se v některých místech rozpadat. Rovněž střešní konstrukce je nefunkční a do objektu zatéká. Vzhledem k těmto okolnostem bude životnost garáže podstatně snížena.

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 m <sup>3</sup> obestavěného prostoru:	1 375,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 375,00 Kč

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

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K <sub>4</sub>
1 Základy	standard	6,2000	0,000	0,0000
- betonové 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
- montované s rovným podhledem				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízká pultová střecha bez podkrovního prostoru				
5 Krytina	podstandard	5,7000	-1,000	-0,0570
- lepenka IPA - dezolátní stav				
6 Klempířské práce	podstandard	2,9000	-1,000	-0,0290
- pouze částečně pozinkované žlaby				
7 Úprava povrchů	standard	4,8000	0,000	0,0000
- vápenné omítky				
8 Dveře	chybí	2,7000	-1,852	-0,0500
9 Okna	standard	1,4000	0,000	0,0000
- ocelová jednoduchá				
10 Vrata	standard	6,8000	0,000	0,0000
- plechová vrata do ocelových zárubní - 2 ks				
11 Podlahy	standard	7,2000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	podstandard	6,0000	-1,000	-0,0600
- pouze světelná				

Součet podílů: -0,1960  
 Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: 1 - 0,1960 x 0,54 = 0,8942

Koeficient polohový K<sub>5</sub>: 1,0000  
 Koeficient změn ceny staveb K<sub>i</sub>: 1,8600  
 Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: 0,6820

Základní cena upravená: 1 375,00 Kč x 0,8942 x 1,0000 x 1,8600 x 0,6820 = 1 559,68 Kč

Obestavěný prostor:  
 OP vrchní stavby: 6,20x7,50x((2,50+3,20):2) = 132,53 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor celkem: 132,53 m<sup>3</sup>

Stáří: 25 roků  
 Životnost: 35 roků  
 Lineární opotřebení: 71,43%

Reprodukční cena s vlivem K<sub>p</sub>: 1 559,68 Kč x 132,53 m<sup>3</sup> = 206 704,39 Kč  
 Opotřebení: 206 704,39 Kč x 71,43% = 147 648,95 Kč

**Cena celkem: 59 055,44 Kč**

4)  
venkovní úpravy (§10)

V

**a) Venkovní úpravy**

U rodinného domu čp.1376 jsou provedeny některé venkovní úpravy jako vodovodní přípojka pitné vody, stará žumpa s částečnou kanalizací, část zpevněné plochy z betonových pražců a oplocení pozemku plotem z drátěného pletiva na ocelových sloupcích s plotovými vraty a brankou.  
Současný technický stav těchto venkovních úprav je převážně špatný až dezolátní, především díky značnému stáří a neprováděné údržbě. Z novější doby je pouze vodovodní přípojka pitné vody.

Venkovní úpravy jsou oceněny podle §10, odstavec 2) procenty z ceny stavby.

Seznam staveb vybraných pro stanovení ceny venkovních úprav:

<u>stavba</u>	<u>cena</u>
Rodinný dům čp.1376	102 609,11 Kč
Cena staveb:	102 609,11 Kč
Podíl ceny venkovních úprav z ceny staveb:	3,50%
Výpočet ceny venkovních úprav: 102 609,11 Kč x 3,50% =	3 591,32 Kč
<b>Cena venkovních úprav:</b>	<b>3 591,32 Kč</b>

5)  
tavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)

S

**a) Zastavěná plocha p.č. 6035/1 a 6036/2**

Jde o dvě parcely pozemku parcelní číslo 6035/1 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 217 m<sup>2</sup>, která je zastavěna částečně stavbou rodinného domu čp.1376, hospodářskou budovou a přílehlým dvorem a parcelní číslo 6036/2 - zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 47 m<sup>2</sup>, která je zastavěna stavbou garáže u rodinného domu.

Při výpočtu ceny pozemku je mimo jiné použita srážka za negativní vliv okolí, jelikož se pozemek tvořený parcelami č. 6035/1 a 6036/2 nachází v blízkosti těžké průmyslové výroby a šachet se špatnou kvalitou ovzduší a důlními vlivy, navíc je při nepříznivém počasí značně podmačen povrchovou vodou, stékající ze sousedních, výše položených pozemků.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě: 6928

Cena pozemku:  $ZC = (35 + (6928 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 = 276,32 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

<u>stavba</u>	<u>koeficient <math>K_p</math></u>	<u>koeficient <math>K_i</math></u>
Rodinný dům čp.1376	0,6820	1,9460

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	- 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
8 Negativní účinky okolí	- 10

Úpravy podle položek 1, 2, 15 a 16: srážka 10%

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

Úpravy podle položek 12 a 13:	nejsou
Parcela číslo:	6035/1
Plocha:	217 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$276,32 \times (100 - 10)\% \times (100 - 17)\% \times 0,6820 \times 1,9460 =$	273,95 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $273,95 \text{ Kč/m}^2 \times 217 \text{ m}^2 =$	59 447,15 Kč
Parcela číslo:	6036/2
Plocha:	47 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný	
Základní cena upravená:	
$276,32 \times (100 - 10)\% \times (100 - 17)\% \times 0,6820 \times 1,9460 =$	273,95 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $273,95 \text{ Kč/m}^2 \times 47 \text{ m}^2 =$	12 875,65 Kč
<b>Cena celkem:</b>	<b>72 322,80 Kč</b>

#### **b) Přilehlý pozemek p.č. 6034/1 a 6036/1**

Jde o dvě parcely pozemku parcelní číslo 6034/1 - trvalý travní porost s výměrou 188 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 6036/1 - zahrada s výměrou 846 m<sup>2</sup>. Obě tyto parcely navazují na zastavěnou plochu rodinným domem čp.1376 a tvoří tak s tímto domem jeden funkční celek.

Při výpočtu ceny pozemku je mimo jiné použita srážka za negativní vliv okolí, jelikož se pozemek tvořený parcelami č. 6034/1 a 6036/1 nachází v blízkosti těžké průmyslové výroby a šachet se špatnou kvalitou ovzduší a důlními vlivy, navíc je při nepříznivém počasí značně podmáčen povrchovou vodou, stékající ze sousedních, výše položených pozemků.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě:	6928
Cena pozemku: $ZC = (35 + (6928 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 =$	276,32 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient změn ceny staveb $K_j$ :	1,9460
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	0,6820

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 1 přílohy číslo 18:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.4 Okrajové území nebo nevýh. část obce s ohledem na účel užití	- 10
5 Nemožnost napojení na veřejnou kanalizaci	- 7
8 Negativní účinky okolí	- 10

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

Parcela číslo:	6034/1
Plocha:	188 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave	
Základní cena upravená:	
$276,32 \times (100 - 10)\% \times (100 - 17)\% \times 0,6820 \times 1,9460 \times 0,4 =$	109,58 Kč/m <sup>2</sup>
Cena za parcelu: $109,58 \text{ Kč/m}^2 \times 188 \text{ m}^2 =$	20 601,04 Kč
Parcela číslo:	6036/1
Plocha:	846 m <sup>2</sup>
Ocenění podle odstavce: 5) zahrada nebo pozemek ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stave	

Základní cena upravená:  
 $276,32 \times (100 - 10)\% \times (100 - 17)\% \times 0,6820 \times 1,9460 \times 0,4 = 109,58 \text{ Kč/m}^2$   
Cena za parcelu:  $109,58 \text{ Kč/m}^2 \times 846 \text{ m}^2 = 92 704,68 \text{ Kč}$

**Cena celkem: 113 305,72 Kč**

6) 0  
*vocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)*

**a) Trvalé porosty**

Na části přilehlého pozemku rodinného domu čp.1376, který je tvořen parcelou číslo 6036/1, roste několik kusů ovocných stromků a keřů, rozličných druhů a stáří.

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem.

Druh oceňovaného porostu:	ovocné dřeviny
Číslo parcely:	6036/1
Cena za 1 m <sup>2</sup> podle §28, odst.5):	109,58 Kč
Výměra parcely s porostem:	846 m <sup>2</sup>
Podíl porostu na ceně pozemku podle §38a:	1,5 %
Výpočet ceny porostu: $109,58 \text{ Kč} \times 846 \text{ m}^2 \times 1,5 \% =$	1 390,57 Kč

**Cena celkem: 1 390,57 Kč**

**C) Rekapitulace zjištěných cen**

<i>1) Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§5)</i>	
a) Rodinný dům čp.1376	102 609,11 Kč
<i>2) Vedlejší stavby (§7)</i>	
a) Hospodářská část	15 044,28 Kč
<i>3) Garáže (§8)</i>	
a) Garáž	59 055,44 Kč
<i>4) Venkovní úpravy (§10)</i>	
a) Venkovní úpravy	3 591,32 Kč
<i>5) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§28)</i>	
a) Zastavěná plocha p.č. 6035/1 a 6036/2	72 322,80 Kč
b) Přilehlý pozemek p.č. 6034/1 a 6036/1	113 305,72 Kč
<i>6) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§38, §38a)</i>	
a) Trvalé porosty	1 390,57 Kč

**Cena nemovitosti z LV č.1157 celkem: 367 320,00 Kč**  
(Zaokrouhлено na desítky Kč)

Slovy: Třistašedesátsedmtisíctřistadvacet korun českých

**Podklady pro vypracování posudku:**

- výpis z KN - LV číslo 1157 pro k.ú. obce Petřvald u Karviné, vyhotovený KÚ v Karviné 22.3.2007
- kopie katastrální mapy oceňované nemovitosti
- usnesení Exe. úřadu Mgr. Pavly Fučíkové v Ostravě o ocenění nemovitosti čj. 024EX472/07 z 14.12.2007
- část stavební dokumentace ke stavbě rodinného domu čp.1376 u vlastníka nemovitosti
- studium dostupné dokumentace k nemovitosti z LV č.1157 u vlastníka nemovitosti
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 28.1.2008 za účasti soudního znalce a p. Miloslava Kociána
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 28.1.2008

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

## **OBVYKLÁ CENA RODINNÉHO DOMU č. p. 1376**

Při stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku z listu vlastnictví č.1157 pro katastrální území obce Petřvald u Karviné, který je dle katastru nemovitostí veden ve vlastnictví povinného Miloslava Kociána, vyjdu jednak z ceny, vypočtené dle cenového 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.

Z uvedeného LV se jedná konkrétně o stavbu rodinného domu čp.1376 s příslušenstvím, což je částečně podsklepená stavba kombinované převážně dřevěné a částečně zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou není vytvořeno obytné podkroví. Celkově je uvnitř domu situována jedna bytová jednotka o velikosti 2+1 s chodbou a WC. Dům čp. 1376 tvoří pravou část dvojdomku, levá část má odlišné popisné číslo a jiného vlastníka. Dům je menších rozměrů a jeho současný technický stav je velmi špatný až dezolátní. Na dům navazuje z východní strany přistavěná vedlejší stavba hospodářská budova, v těsné blízkosti domu se při okraji pozemku nachází zděná garáž. Na vlastním pozemku se nachází některé venkovní úpravy jako žumpa s kanalizací, vodovodní přípojka, částečně zpevněná plocha a oplocení s plotovými vraty a brankou. Část domu s vedlejší stavbou jsou postaveny na pozemku p.č.6035/1, garáž na p.č.6036/2, přilehlý pozemek je tvořen p.č.6034/1 a 6036/1.

Cena oceňované nemovitosti z LV č.1157 s příslušenstvím, vypočtená dle cenového předpisu, činí 367 320 Kč. Dle katastru nemovitostí a dle zjištění, se k oceňovanému nemovitému majetku nevážou žádná práva ani věcná břemena, která by měla vliv na výslednou cenu.

**Pro porovnání vycházím především z nabídky konstrukčně, velikostně, dispozičně i věkově podobných rodinných domů (určených k rekonstrukci), nabízených k prodeji realitními kanceláři v Petřvaldu a blízkém okolí a také z nabídky pozemků, s možností zastavění. V inzerci se mi nepodařilo najít takto podobně malý rodinný dům v tak špatném až dezolátním stavu, pouze rozměrnější domy, vhodné a určené k rekonstrukci, takže metoda porovnání s jinými rodinnými domy není proveditelná. Především proto beru v úvahu značně zanedbaný až dezolátní stav nemovitosti jako celku a její technické a morální opotřebení, kdy jakákoliv celková rekonstrukce by byla neekonomická (narušená soudržnost nosných stěn trhlinami, značná vlhkost stěn, opadaná omítka, zatékání přes střechu, prohnuté nebo propadlé stropy, značně opotřebené prvky krátkodobé životnosti apod..). Z výše uvedeného plyne, že tržní cena rodinného domu a hospodářské přístavby je zanedbatelně nízká. Z pohledu tržní ceny má hodnotu zastavěný a přilehlý pozemek, tvořený parcelami č. 6034/1, 6035/1, 6036/1 a 6036/2 a částečně stavba garáže u rodinného domu, stojící v jižní části tohoto pozemku, jejíž věk je nižší než věk rodinného domu. Pozemek je však větší část roku podmáčen povrchovou vodou stékající z okolních výše položených pozemků (není odvodněn ani provedena jeho meliorace). Obvyklou cenu nemovitosti v takto špatném a zanedbaném stavu stanovuji ve výši 200 000 Kč.**

Existuje však ještě závada na nemovitosti z LV č.1157, neboť k této není vyřešen příjezd. V současnosti je jako příjezd k nemovitosti užíván pozemek, tvořený parcelami, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků, přičemž ale není k tomuto příjezdu zřízeno ani věcné břemeno ani jiná písemná smlouva. Tuto závadu na nemovitosti z pohledu obvyklé ceny stanovuji ve výši 50 000 Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase, stanovuji výslednou obvyklou cenu nemovitého majetku z LV č.1157 pro k.ú. Petřvald u Karviné, tedy rodinného domu čp.1376 s vedlejší stavbou, garáží, venkovními úpravami, porosty a pozemkem tvořeným parcelami č.6034/1, 6035/1, 6036/1 a 6036/2, s přihlédnutím k výše uvedené závadě na nemovitosti (přístup a příjezd k pozemku p.č.6034/1, 6035/1, 6036/1 a 6036/2), cenou ve výši :

**=150 000 Kč=**

slovy : jednoštopadesátisíc korun českých

**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 ).